



TOELICHTING KOSTENVERHAALSREGELS

De Bunders

**Behorend bij: Wijziging van een deel van het Omgevingsplan met de naam “TAM-
Omgevingsplan De Bunders, Heesch (hoofdstuk 22d omgevingsplan Bernheze)”**

Kenmerk

1016.1222-KVRT2d2/nv/s

Datum

13 augustus 2024

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Toelichting bij Kostenverhaalsregels De Bunders
Opdrachtgever	Gemeente Bernheze
Kenmerk	1016.1222-KVRT2d2/nv/s
Deskundige	N.J.A.M. VAN VUGT BEC
Status	Definitief
Datum	13 augustus 2024

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	Aanleiding Kostenverhaalsregels.....	5
1.2.	Koppeling met wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam "TAM- Omgevingsplan De Bunders, Heesch (hoofdstuk 22d omgevingsplan Bernheze)".	5
2.	KOSTENVERHAALSGBIED	6
2.1.	Omschrijving van het Kostenverhaalsgebied.....	6
2.2.	Grondgebruik	7
3.	EIGENDOMSSITUATIE	8
3.1.	Te verwerven gronden	8
4.	KOSTENVERHAALSOPZET	9
4.1.	Aanduiding van het tijdvak	9
4.2.	Aanduiding van de fasering.....	9
4.3.	Raming van de inbrengwaarde	10
4.4.	Raming van de andere kosten	12
4.5.	Raming van de opbrengsten	13
5.	WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	16
6.	EINDAFREKENING.....	20
7.	BEGRIPPEN.....	21

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING OP DE KOSTENVERHAALSREGELS

1. Kaart 'Kostenverhaalsgebied', de datum 28 maart 2024
2. Kaart 'Grondgebruik', de datum 3 juli 2024
3. Kaart 'Eigendommen', de datum 28 maart 2024
4. Taxatierapport Inbrengwaarden De Bunders, de datum 29 januari 2024
5. Kostenverhaalsopzet, de datum 16 juli 2024
6. Ministeriële regeling plankosten 2024 met tijdvak (vragenlijst, productenlijst, resultaat), de datum 16 juli 2024
7. Taxatierapport Uitgifteprijzen De Bunders, de datum 9 januari 2024
8. Taxatierapport Uitgifteprijzen middeldure huur De Bunders, de datum 9 juli 2024

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding Kostenverhaalsregels

Op grond van artikel 13.11 Ow dienen kosten te worden verhaald op degene die een Bouwactiviteit kan aanvragen. De wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam "TAM-Omgevingsplan De Bunders, Heesch (hoofdstuk 22d omgevingsplan Bernheze)" maakt Bouwactiviteiten mogelijk.

Artikel 13.12 Ow bepaalt dat een Bouwactiviteit niet mag worden verricht voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. De betaling van deze verschuldigde kosten kan bepaald worden in een privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 13.13 Ow) tussen de gemeente en een derde. Hiermee is dan het kostenverhaal anderszins verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar en/of verkoop van gemeentelijk grondeigendom). Daarnaast kan er sprake zijn van zogenaamde financiële kruimelgevallen (artikel 8.14 Ob), waardoor kan worden afgezien van het verhalen van kosten.

De gronden in het Kostenverhaalsgebied De Bunders zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van private partijen. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om in de wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam "TAM-Omgevingsplan De Bunders, Heesch (hoofdstuk 22d omgevingsplan Bernheze)" Kostenverhaalsregels voor het Kostenverhaalsgebied De Bunders op te nemen.

1.2. Koppeling met wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam "TAM-Omgevingsplan De Bunders, Heesch (hoofdstuk 22d omgevingsplan Bernheze)".

De Kostenverhaalsregels De Bunders behoren bij de wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam "TAM-Omgevingsplan De Bunders, Heesch (Hoofdstuk 22d omgevingsplan Bernheze)", *hierna te noemen: omgevingsplandeel De Bunders* en bieden mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid daarvan. De wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Kostenverhaalsgebied De Bunders te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

Met inachtneming van de wijziging van omgevingsplandeel De Bunders en de Kostenverhaalsregels De Bunders kunnen private partijen de aan hun eigendom toegekende functie met de toegelaten activiteiten zelf realiseren. De gemeente zal de te verhalen kosten in rekening brengen bij de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij de aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit c.q. het aanvragen van een kostenverhaalsbeschikking hierbij. De percelen in het Kostenverhaalsgebied De Bunders, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en voor het uitgeefbare gedeelte als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

2. KOSTENVERHAALSGBIED

Een kostenverhaalsgebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het plangebied van een wijziging van een deel van het omgevingsplan. Het kostenverhaalsgebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Dit laatste is ook het geval bij dit Kostenverhaalsgebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Kostenverhaalsgebied De Bunders en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Kostenverhaalsgebied eruitziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan, dat is opgesteld voor de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders. Het grondgebruik vormt daarnaast het uitgangspunt voor de Kostenverhaalsopzet, die aan de orde komt in hoofdstuk 4 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels.

2.1. Omschrijving van het Kostenverhaalsgebied

Het Kostenverhaalsgebied kenmerkt zich door de bijzondere situering ten opzichte van het landschap en de woonkern Heesch. De locatie is gelegen ten westen van de kern Heesch en sluit aan op de in de afgelopen jaren gerealiseerde woonwijk De Erven. De locatie is goed bereikbaar en ligt tussen de Bosschebaan, de Kruishoekstraat en de Bunderstraat. Aan de noordzijde ligt het bedrijventerrein Cereslaan, westelijk en zuidelijk is er een meer agrarisch landschap.

Het Kostenverhaalsgebied wijkt af van het plangebied van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders. Op de als bijlage 1 bij deze toelichting op de Kostenverhaalsregels opgenomen kaart is zowel de grens van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders als de grens van het Kostenverhaalsgebied De Bunders weergegeven. Het Kostenverhaalsgebied is kleiner dan het plangebied van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders vanwege:

- de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, aangezien het bedrijf behorende bij de bedrijfswoning niet kan worden voortgezet als gevolg van de ontwikkeling van het Kostenverhaalsgebied;
- een gedeelte van de bestaande verharding: op dit deel in de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders zijn geen bouwactiviteiten opgenomen, er zijn geen te maken kosten dan wel te genereren opbrengsten voorzien, waardoor dit gedeelte geen onderdeel uitmaakt van het Kostenverhaalsgebied.
- de (gedeelten) van agrarische percelen rondom het kostenverhaalsgebied waar de spuitzone wordt ingeperkt: op dit deel in de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders zijn geen bouwactiviteiten opgenomen, er zijn geen te maken kosten dan wel te genereren opbrengsten voorzien, waardoor deze (gedeelten) geen onderdeel uitmaken van het Kostenverhaalsgebied.

Ter indicatie is op de afbeelding op de volgende pagina de globale begrenzing van zowel het plangebied van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders (zwarte begrenzing) als het Kostenverhaalsgebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders (zwart) en Kostenverhaalsgebied De Bunders (blauw) / Bron: Google Maps, 2024

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Kostenverhaalsgebied is door de gemeente een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld, zie bijlage 2, kaart 'Grondgebruik' van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels.

Uit het stedenbouwkundig plan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. sociale huur, betaalbare koop en eensgezinswoningen);
- Openbaar gebied / openbare ruimte (bijv. parkeren en groen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Kostenverhaalsopzet.

3. EIGENDOMSSITUATIE

In het Kostenverhaalsgebied De Bunders is nog een aantal gronden in eigendom van private partijen. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven dan wel het kostenverhaal anders te verzekeren. Private partijen met eigendom in het Kostenverhaalsgebied hoeven hun gronden niet aan de gemeente te verkopen, zij kunnen op basis van de Kostenverhaalsregels ook een beroep op zelfrealisatie van de aan hun eigendom toegekende functie met de toegelaten activiteiten doen.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Kostenverhaalsgebied De Bunders is weergegeven op de kaart 'Eigendommen', die als bijlage 3 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Kostenverhaalsgebied – in totaal 16 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 15-tal private partijen. De gemeente Bernheze is eigenaar van in totaal 4 kadastrale percelen in het Kostenverhaalsgebied.

De gemeente beoogt de gronden in handen van private partijen minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders te kunnen garanderen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, beoogt de gemeente tevens na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders (een deel van) deze eigendommen minnelijk te verwerven en/of het kostenverhaal te verzekeren door middel van posterieure grondexploitatieovereenkomst(en).

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Kostenverhaalsgebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende private eigendom niet aan de orde is, dan moeten de regels, zoals opgenomen in de Kostenverhaalsregels met de Kostenverhaalsopzet, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders gewaarborgd.

4. KOSTENVERHAALSOPZET

De Ow (artikel 13.11) en het Ob (artikel 8.15) geven limitatief aan welke kosten in de Kostenverhaalsregels mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Ob (artikel 8.16) aan wat tot de opbrengsten van de exploitatie wordt gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Kostenverhaalsopzet en haar (verplichte) onderdelen van de Kostenverhaalsregels De Bunders. In bijlage 4 tot en met bijlage 8 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels is in detail de (onderbouwing van de) Kostenverhaalsopzet opgenomen.

4.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Kostenverhaalsgebied De Bunders - het Bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2025.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode / looptijd) bedraagt 10 jaar en loopt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2033. Dit betekent in beginsel dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2034 zal worden beëindigd en afgesloten.

4.2. Aanduiding van de fasering

In de Kostenverhaalsopzet is de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwactiviteiten voorzien in 6 jaar, te weten: 2026 tot en met 2031. De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde planontwikkelingskosten zijn voorzien op $t=0$, zijnde 2024. De overige kosten zijn in het tijdvak van de Kostenverhaalsopzet gefaseerd in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwactiviteiten.

In tabel 1 op de volgende pagina is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Kostenverhaalsopzet procentueel opgenomen.

Voor de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten wordt uitgegaan van de ministeriële regeling plankosten, ook wel de plankostenscan genoemd. In de plankostenscan wordt al rekening gehouden met inflatie. Daarom zijn de volledige kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten (na aftrek van de al gerealiseerde kosten in de kolom 'Boekwaarde') in 2024 gefaseerd.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boek- waarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kostensoorten											
Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	24%	76%									
Waarde van de gronden en opstallen	100%										
Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten	5%	95%									
Kosten tijdelijk beheer	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	7%	5%	3%	
Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen			100%								
Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken			51%		15%	35%					
Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen			12%	19%	12%	23%	15%	19%			
Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.			23%	4%	15%	12%	20%	8%	13%	4%	
Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit											
Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	100%										
Nadeelcompensatie			10%	10%	15%	20%	15%	15%	10%	5%	
Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen											
Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	100%										
Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	72%	28%									
Opbrengsten andere exploitaties											

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten Kostenverhaalsopzet

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Kostenverhaalsregels en de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders) 'teruggerekend', waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie	1-1-2024	
NCW datum	1-1-2024	
Einddatum exploitatie	1-1-2034	
Prijspeildatum	1-1-2024	
2024		
Kostenstijging	2,0%	per jaar
Kostenstijging financiële bijdrage	2,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,0%	per jaar
Rentekosten	0,5%	per jaar
Rente baten	0,5%	per jaar
Rente contante waarde	0,5%	per jaar

Tabel 2: parameters Kostenverhaalsopzet

4.3. Raming van de inbrengwaarde

Tot de inbrengwaarde van de gronden in het Kostenverhaalsgebied worden, conform artikel 8.17 Ob, gerekend:

- de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
- de in bijlage IV (bij artikel 8.15 Ob) onder B2, B3 en B4 genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten Bouwactiviteiten.

De raming van de inbrengwaarde kan op 2 manieren worden vastgesteld: hetzij door een taxatie van een onafhankelijk deskundige hetzij op basis van de WOZ-waarde. De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 van de Ow, wordt vastgesteld:

- a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van artikel 15.3.1 Ow; of
- b. overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Kostenverhaalsgebied, zijn per peildatum 8 januari 2024 getaxeerd conform artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 4.859.883,00. De waarde van de opstallen, inclusief bijbehorende grond, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 1.460.000,00. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 6.319.883,00.

De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels.

In het Kostenverhaalsgebied worden kosten voor het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien. Het betreft enerzijds bijkomende kosten van de verwervingen zoals kadasterkosten en notariskosten en anderzijds een tweetal verwachte gerechtelijke procedures zoals ook opgenomen in de taxatie inbrengwaarde. Deze kosten zijn geraamd op € 211.998,00.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Kostenverhaalsgebied worden geraamd op circa € 240.360,00 inclusief kostenstijging. De kosten voor sloop zijn opgenomen in de taxatie inbrengwaarde.

De kosten van bodemsanering, dempen water en grondwerken zijn niet specifiek geraamd per eigendom, maar algemeen op basis van kengetallen en om die reden niet meegenomen bij de inbrengwaarde maar onder de overige kosten.

In tabel 3 zijn de bovenstaande ramingen inclusief kostenstijging opgenomen, die in deze toelichting op de Kostenverhaalsregels voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A2 / B1	Waarde van de gronden	€ 4.859.883	€ -	€ 4.859.883
A2 / B1	Waarde van de opstallen	€ 1.460.000	€ -	€ 1.460.000
A3 / B2	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 211.998	€ -	€ 211.998
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 228.750	€ 11.610	€ 240.360
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 6.760.631	€ 11.610	€ 6.772.240

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde

4.4. Raming van de andere kosten

Naast een raming van de inbrengwaarde, zijn de andere kosten in verband met het Kostenverhaalsgebied geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 8.15 Ob. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2024.

Op grond van artikel 13.11 Ow moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Kostenverhaalsgebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het Kostenverhaalsgebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de Kostenverhaalsopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Kostenverhaalsgebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere (Kostenverhaals)gebieden profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld over deze (Kostenverhaals)gebieden.

In onderstaande tabel 4 zijn de geraamde kosten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Kostenverhaalsgebied voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 468.259	€ -	€ 468.259
A4	Kosten tijdelijk beheer	€ 75.000	€ 6.146	€ 81.146
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 636.453	€ 43.815	€ 680.267
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 185.059	€ 9.796	€ 194.855
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 6.334.871	€ 699.894	€ 7.034.765
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit	€ -	€ -	€ -
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 894.894	€ -	€ 894.894
A11	Nadeelcompensatie	€ 625.000	€ 76.593	€ 701.593
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen	€ -	€ -	€ -
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 170.698	€ -	€ 170.698
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 373.183	€ -	€ 373.183
Totaal andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		€ 9.763.417	€ 836.244	€ 10.599.661

Tabel 4: raming van de andere kosten Kostenverhaalsgebied

De raming van de **kosten voor grondwerken en de aanleg van voorzieningen in en buiten het Kostenverhaalsgebied** De Bunders, posten A6/B4 en A8 uit tabel 4, zijn door een door de gemeente Bernheze ingeschakelde externe kostendeskundige geraamd en als zodanig in de Kostenverhaalsopzet opgenomen. Binnen deze post zijn ook kosten opgenomen voor het nemen van mitigerende maatregelen voor aangetroffen diersoorten. Uitgangspunt hierbij is dat het niet nodig is om grond aan te kopen ten behoeve van de benodigde mitigerende maatregelen. Ramingen zijn gebaseerd op kengetallen / ervaringscijfers voor te verwachten maatregelen.

Voor een nadere specificatie van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels, meer specifiek de pagina met de kostenraming in deze bijlage 5.

De raming voor de kosten voor **noodzakelijke compensatie**, post A7 uit tabel 4, betreft de bijdrage in het kader van landschappelijke kwaliteitsverbetering, zijnde 1% van de grondopbrengsten.

De raming van de **kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten**, ook wel de planontwikkelingskosten genaamd, zijn conform de ministeriële regeling plankosten ("plankostenscan") 2024 voor kostenverhaal met tijdvak opgenomen. Het gaat hierbij om de posten A1, A10 en A14 uit tabel 4. Voor een nadere specificatie hiervan zie bijlage 6 van deze toelichting op de kostenverhaalsregels.

Onder de post A1 zijn tevens de kosten voor de diverse **onderzoeken** die in het kader van de wijziging van het omgevingsplandeel De Bunders uitgevoerd zijn en nog uitgevoerd moeten worden.

De **kosten voor tijdelijk beheer**, A4 uit tabel 4, betreffen onder andere de gedurende de looptijd te betalen belastingen en beheer van de gronden voordat deze bewerkt worden.

De kosten voor **nadeelcompensatie**, A11 uit tabel 4, zijn recent geraamd in opdracht van de gemeente Bernheze. Aan deze raming is toegevoegd de raming van de nadeelcompensatie als gevolg van het verkleinen van de spuitzone die bebouwingmogelijkheden beperkt. Sinds de invoering van de Omgevingswet zijn ook de 'samenhangende kosten' verhaalbaar. Dit betreft onder andere deskundigenkosten. Dit is in de raming meegenomen.

Op basis van de onderdelen kostenraming, opbrengstenraming en de fasering ontstaan er kasstromen. Wanneer de kasstroom per jaar negatief is, "dient" over dit saldo **rente** betaald te worden: als het ware wordt dan rente betaald over het geleende werkkapitaal. Wanneer de kasstroom per jaar positief is, "wordt" over dit saldo rente ontvangen: als het ware wordt dan rente ontvangen over het gespaarde werkkapitaal. Er wordt gerekend met een rentepercentage van 0,5%. Dit percentage gaat uit van een beperkt aandeel vreemd vermogen voor gemeente Bernheze welke gedurende de looptijd van dit project aangewend moet worden. Er is gerekend met één gemiddeld percentage.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten plus rente bedragen € 17.371.901,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 16.526.722,00.

Gemeente Bernheze onderzoekt mogelijkheden voor financiële bijdragen waarbij functionele samenhang met het Kostenverhaalsgebied aangetoond kan worden. Wanneer dit aan de orde is zal dit bij een herziening van de kostenverhaalsregels meegenomen worden.

4.5. Raming van de opbrengsten

Op grond van artikel 8.17 Ob is de raming van de opbrengsten verricht. In het Kostenverhaalsgebied worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:

- van uitgifte van de gronden in het Kostenverhaalsgebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;
- die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Kostenverhaalsgebied De Bunders omvat het woningbouwprogramma in totaal 305 woningen / kavels, als volgt verdeeld:

- 18 grondgebonden eensgezinswoningen in de sociale huursector
- 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen in de sociale huursector.
- 10 grondgebonden rug-aan-rugwoningen in de sociale huursector
- 61 gestapelde woningen in de sociale huursector
- 13 grondgebonden eensgezinswoningen in de sociale koopsector
- 18 grondgebonden rug-aan-rugwoningen in de sociale koopsector
- 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen in de sociale koopsector
- 16 grondgebonden tiny-houses in de sociale koopsector
- 59 grondgebonden eensgezinswoningen in de betaalbare koopsector
- 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen in de betaalbare koopsector
- 15 grondgebonden eensgezinswoningen in de middeldure huursector
- 17 grondgebonden patiowoningen in de dure koopsector
- 53 grondgebonden halfvrijstaande woningen in de dure koopsector
- 5 grondgebonden vrijstaande woningen in de dure koopsector

In de Kostenverhaalsopzet wordt een bedrag van € 10.000,00 nominaal aan pachtinkomsten voorzien wegens het tijdelijk verpachten van gronden totdat deze gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van het plan De Bunders. Deze bedragen zijn geraamd op ervaringscijfers vanuit pachtovereenkomsten van de gemeente Bernheze.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Kostenverhaalsgebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Bernheze voor de grondgebonden sociale huurwoningen (prijsspeil 1-1-2024) als uitgangspunt gehanteerd. Voor de overige categorieën heeft de gemeente Bernheze een externe adviseur ingeschakeld. Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per subcategorie wordt verwezen naar het Taxatierapport Uitgifteprijsen De Bunders zoals is opgenomen in bijlage 7 en het Taxatierapport Uitgifteprijsen middeldure huur De Bunders zoals is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels. Naar aanleiding van gesprekken met belanghebbenden heeft na taxatie van de uitgifteprijsen een wijziging in het programma plaatsgevonden ten opzichte van het programma waarin bijlage 7 van wordt uitgegaan. Het appartementencomplex waar zorgwoningen in de middeldure huurcategorie waren voorzien is omgezet naar zorgappartementen in de sociale huurcategorie. Een aantal reguliere eengezinswoningen in de sociale huurcategorie zijn omgezet naar eengezinswoningen in de middeldure huurcategorie. Voor een reguliere woning in de middeldure huurcategorie was in eerste instantie geen opbrengst bepaald bij de taxatie. Deze is middels een separate taxatie alsnog bepaald, zie bijlage 8.

Opbrengsten		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
8.16	Wonen				€ 18.505.931	€ 981.051	€ 19.486.983
	<i>Rijwoning sociale sector (huur)</i>	€ 20.622,87	18,00	woningen	€ 371.212	€ 12.111	€ 383.322
	<i>Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)</i>	€ 20.622,87	6,00	woningen	€ 123.737	€ 4.385	€ 128.122
	<i>Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)</i>	€ 20.622,87	10,00	woningen	€ 206.229	€ 13.779	€ 220.008
	<i>Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)</i>	€ 17.500,00	43,00	appartement	€ 752.500	€ 26.668	€ 779.168
	<i>Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)</i>	€ 20.000,00	18,00	appartement	€ 360.000	€ 12.758	€ 372.758
	<i>Rijwoning sociale sector (koop)</i>	€ 485,00	1.395,64	m2	€ 676.885	€ 31.100	€ 707.985
	<i>Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)</i>	€ 485,00	1.677,51	m2	€ 813.592	€ 58.700	€ 872.292
	<i>Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)</i>	€ 505,00	723,42	m2	€ 365.327	€ 26.358	€ 391.685
	<i>Tiny houses sociale sector (koop)</i>	€ 350,00	3.693,77	m2	€ 1.292.820	€ 100.171	€ 1.392.991
	<i>Rijwoning betaalbaar (koop)</i>	€ 510,00	8.177,00	m2	€ 4.170.270	€ 180.886	€ 4.351.156
	<i>Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)</i>	€ 465,00	1.617,47	m2	€ 752.124	€ 45.367	€ 797.490
	<i>Rijwoning middelduur (huur)</i>	€ 285,00	2.674,36	m2	€ 762.193	€ 42.875	€ 805.067
	<i>Patiowoning duur (koop)</i>	€ 370,00	5.349,69	m2	€ 1.979.385	€ 143.443	€ 2.122.829
	<i>Halfvrijstaande woning duur (koop)</i>	€ 375,00	13.046,50	m2	€ 4.892.438	€ 212.277	€ 5.104.714
	<i>Vrije bouw duur (koop)</i>	€ 350,00	2.820,63	m2	€ 987.221	€ 70.173	€ 1.057.394
8.16	Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies				€ 10.000	€ 217	€ 10.217
	<i>* Bijdrage overig</i>	€ 10.000,00	1,00	post	€ 10.000		
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 18.515.931	€ 981.268	€ 19.497.200

Tabel 5: raming van de opbrengsten Kostenverhaalsgebied

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 19.497.200,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 18.548.621,00.

5. WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN

De kosten en opbrengsten van de Kostenverhaalsopzet, zoals genoemd in het vorige hoofdstuk van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de Kostenverhaalsopzet, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 13.14 Ow lid 2 mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de contante opbrengsten in de Kostenverhaalsopzet, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies: de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een (deel van een) Bouwactiviteit mogelijk is. Onder een Bouwactiviteit wordt op grond van artikel 8.13 Ob verstaan:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bedraagt.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 4.3 en paragraaf 4.4 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels bedragen € 16.526.722,00.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden binnen het Kostenverhaalsgebied in mindering te worden gebracht, zijnde € 9.720,00.

Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van dit Kostenverhaalsgebied ter grootte van € 16.517.002,00.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 4.5 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels, verminderd met de (gerealiseerde) bijdragen en subsidies van derden, bedragen € 18.538.901,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald.

De bruto Kostenverhaalsbijdrage, die bij het verlenen van de aanvraag voor een Bouwactiviteit moet worden berekend, wordt als volgt berekend:

1. Ten eerste worden de uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 4.5 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels). Zo nodig wordt daarin een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het Kostenverhaalsgebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het Kostenverhaalsgebied.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 13.14 lid 2 Ow, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar kosten per gewogen eenheid							Gewogen
	Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Gewichtsfactor	Programma	Eenheid
Rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	18	woningen	€ 371.212	1,24	2.178	m2
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	6	woningen	€ 123.737	1,00	903	m2
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	10	woningen	€ 206.229	1,68	898	m2
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	€ 17.500,00	43	appartement	€ 752.500	2,56	2.147	m2
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	€ 20.000,00	18	appartement	€ 360.000	3,21	819	m2
Rijwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1396	m2	€ 676.885	3,54	1.396	m2
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1678	m2	€ 813.592	3,54	1.678	m2
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 505,00	723	m2	€ 365.327	3,69	723	m2
Tiny houses sociale sector (koop)	€ 350,00	3694	m2	€ 1.292.820	2,55	3.694	m2
Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 510,00	8177	m2	€ 4.170.270	3,72	8.177	m2
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 465,00	1617	m2	€ 752.124	3,39	1.617	m2
Rijwoning middelduur (huur)	€ 285,00	2674	m2	€ 762.193	2,08	2.674	m2
Patiowoning duur (koop)	€ 370,00	5350	m2	€ 1.979.385	2,70	5.350	m2
Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 375,00	13047	m2	€ 4.892.438	2,74	13.047	m2
Vrije bouw duur (koop)	€ 350,00	2821	m2	€ 987.221	2,55	2.821	m2
Totaal gewogen eenheden							135.039
Maximaal contant verhaalbare kosten							16.517.002
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid							122,31

Tabel 6: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de aanvraag voor de Bouwactiviteit kan de bruto Kostenverhaalsbijdrage worden berekend. De bruto Kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de Bouwactiviteit zijn opgenomen.

De bepaalde bruto Kostenverhaalsbijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd:

- a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
- b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het Omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.

Na aftrek van de bovenstaande inbrengwaarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Kostenverhaalsbijdrage. Deze netto Kostenverhaalsbijdrage is de aanvrager van de Bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigd en wordt door Burgemeester en wethouders bij beschikking vastgesteld.

Ten slotte kan de netto Kostenverhaalsbijdrage, voor de berekening van het saldo van de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden verminderd met de aankoopwaarde voor de openbare ruimte van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto Kostenverhaalsbijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2024. De netto Kostenverhaalsbijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt, dat uit de vastgelegde berekeningssystematiek voor de netto Kostenverhaalsbijdrage volgt, dat bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten voorzien zijn, een netto Kostenverhaalsbijdrage door de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden ontvangen. Terwijl bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto Kostenverhaalsbijdrage dient te worden betaald. Het kan voorkomen dat de in de Kostenverhaalsregels geraamde kosten op een bepaald eigendom de geraamde opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft de aanvrager van de Bouwactiviteit recht op een te ontvangen netto Kostenverhaalsbijdrage op basis van de Kostenverhaalsregels. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in de Kostenverhaalsregels opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in de Kostenverhaalsregels voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder deze gronden voor de openbare ruimte weigert over te dragen, terwijl dit wel in de Kostenverhaalsregels voorzien is, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto Kostenverhaalsbijdrage te verstrekken.

In tabel 7 op de volgende pagina is de voorbeeldberekening van de netto Kostenverhaalsbijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze eigenaar een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op de Kostenverhaalsregels De Bunders met Kostenverhaalsopzet gebaseerd.

Voorbeeldberekening kostenverhaalsbijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsplanactiviteit		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		47%
C Openbaar gebied perceel		53%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsplanactiviteit		4.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening kostenverhaalsbijdrage per omgevingsplanactiviteit		
F Totaal contante kosten	€	16.517.002
G Totaal contante opbrengsten	€	18.538.901
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	16.517.002
I Totaal aantal gewogen eenheden kostenverhaalsregels		135.039
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	122,31
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsplanactiviteit		4.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsplanactiviteit (= J x D / bruto kostenverhaalsbijdrage)	€	489.251
A Inbrengwaarde perceel	€	120.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	72.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsplanactiviteit	€	-
M Netto kostenverhaalsbijdrage omgevingsplanactiviteit (= K - L - E) beschikking bestuurlijke geldschuld	€	417.251
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	120.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	48.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	369.251

Tabel 7: voorbeeld netto Kostenverhaalsbijdrage individuele eigenaar

6. EINDAFREKENING

Binnen drie maanden na uitvoering van alle in de Kostenverhaalsregels voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen Burgemeester en wethouders een afrekening van de Kostenverhaalsregels vast.

Bij de afrekening worden de betaalde Kostenverhaalsbijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Kostenverhaalsgebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde Kostenverhaalsbijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

De regeling voor de eindafrekening van Kostenverhaalsregels is opgenomen in artikel 13.20 Ow. Deze regeling kan er niet toe leiden dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd, maar wel dat er een terugbetaling van de betaalde / verschuldigde Kostenverhaalsbijdrage mogelijk is.

Als een opnieuw berekende geldsom meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, betaalt het bestuursorgaan binnen vier weken na de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente. Het te hanteren rentepercentage is gelijk aan de renteparameter uit de Kostenverhaalsregels.

Verder geldt dat, als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 Ow en de opnieuw berekende geldsom is gebaseerd op andere kosten dan de kosten waarop de bij beschikking vastgestelde verschuldigde geldsom op grond van artikel 13.18, derde lid Ow is gebaseerd, vindt geen terugbetaling plaats voor zover:

- a. de kosten vanwege de in artikel 13.11, eerste lid Ow bedoelde kostensoorten zijn gemaakt; en
- b. het maximum, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a Ow niet wordt overschreden.

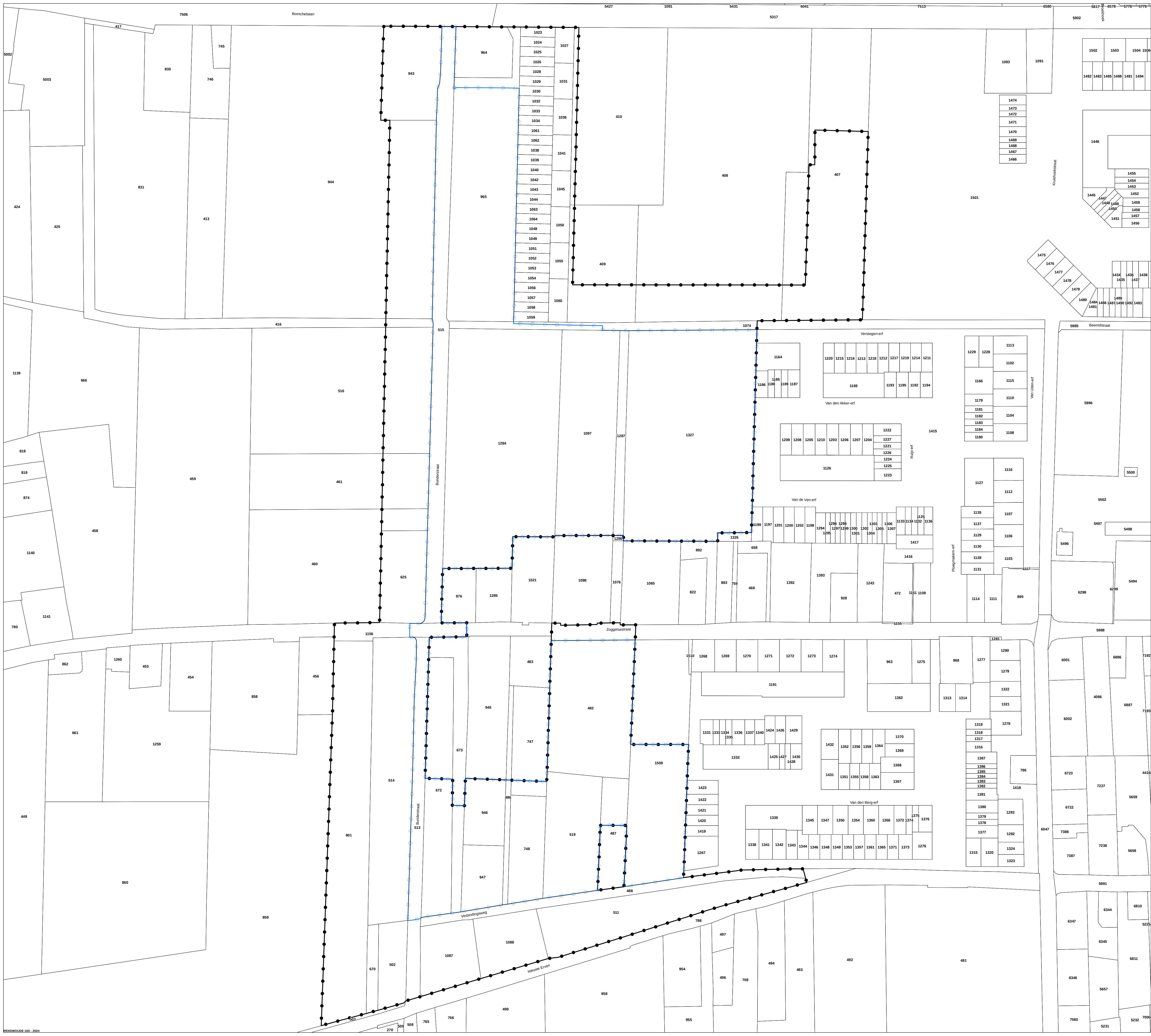
Op verzoek van een belanghebbende heeft eindafrekening van een locatie plaats als dat verzoek ten minste vijf jaar na betaling van de verschuldigde geldsom wordt gedaan.

Tegen een besluit omtrent de eindafrekening en de herberekende Kostenverhaalsbijdrage kan beroep worden ingesteld.

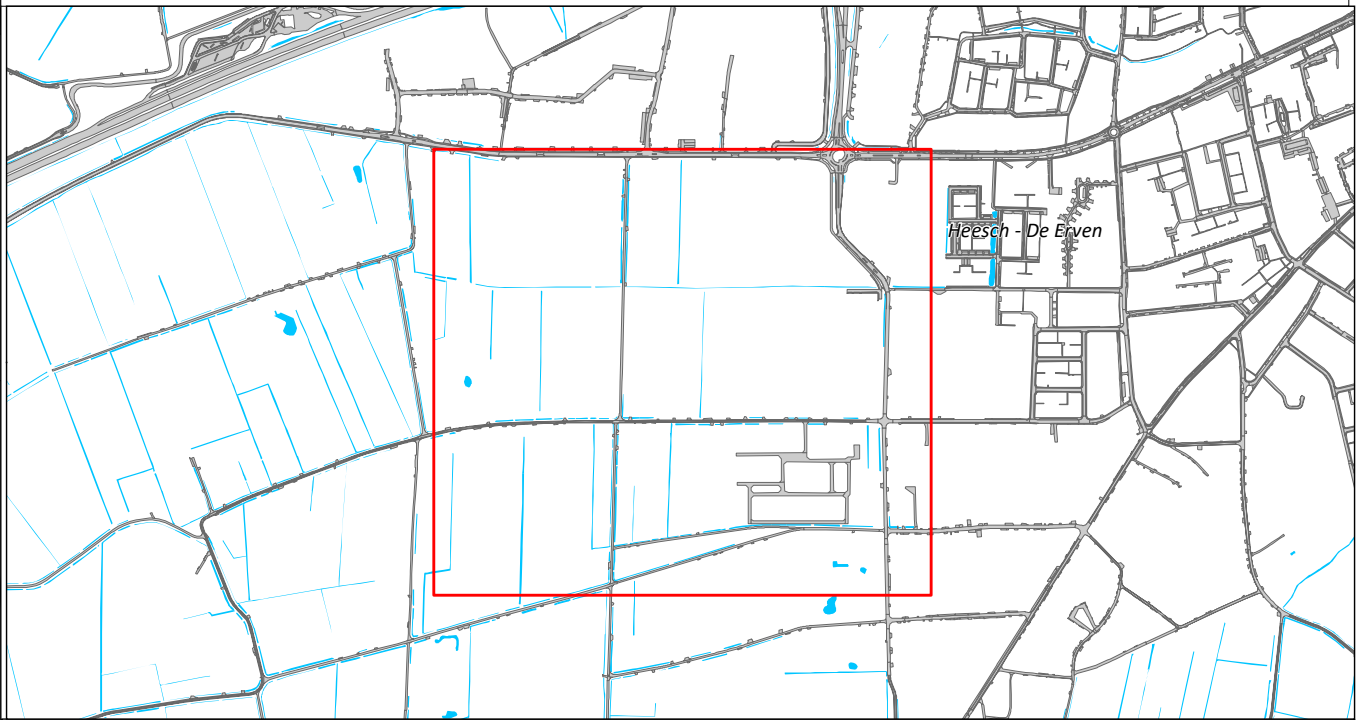
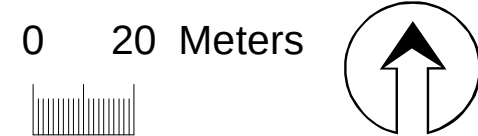
7. BEGRIPPEN

Bouwactiviteit	Een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Ob.
Kostenverhaalsgebied	Het kostenverhaalsgebied De Bunders zoals geduid op de plankaart van dit plan, waarop deze Kostenverhaalsregels op van toepassing zijn.
Kostenverhaalsopzet	De kostenverhaalsopzet als bedoeld in de toelichting bij deze Kostenverhaalsregels.
Kostenverhaalsregels	De kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 Ow en artikel 13.15 Ow. Voor het Kostenverhaalsgebied De Bunders.

BIJLAGE 1



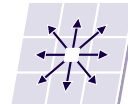
- 7506 Perceelsnummer
- Kadastrale perceelgrens
- Omgevingsplangrens
- Grens kostenverhaalsgebied



Gemeente Bernheze

Kostenverhaalsregels De Bunders

Kostenverhaalsgebied



Renswoude GIS
Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58799
E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 1 500	idn-nummer
Formaat: A1	
Datum: 28 maart 2024	
Projectnr. 1016.1222	Tek/versie nr. EXPL001VA

BIJLAGE 2



7506	Perceelsnummer	
	Kadastrale perceelgrens	
	Omgevingsplangrens	
	Grens kostenverhaalsgebied	
		Oppervlakte
	Uitgeefbaar	48.121
	Groen	26.209
	Verharding (rijweg)	15.702
	Verharding (voetpad)	7.194
	Verharding (Fietspad)	507
	Parkeren	4.717
		102.450 m2

Woningen Entree

- Sociale huur, gestapeld (25)
- Middeldure huur, eengezinswoning (6)
- Sociale koop, eengezinswoning (4)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (9)
- Dure koop, half vrijstaand (4)

Woningen Midden-links

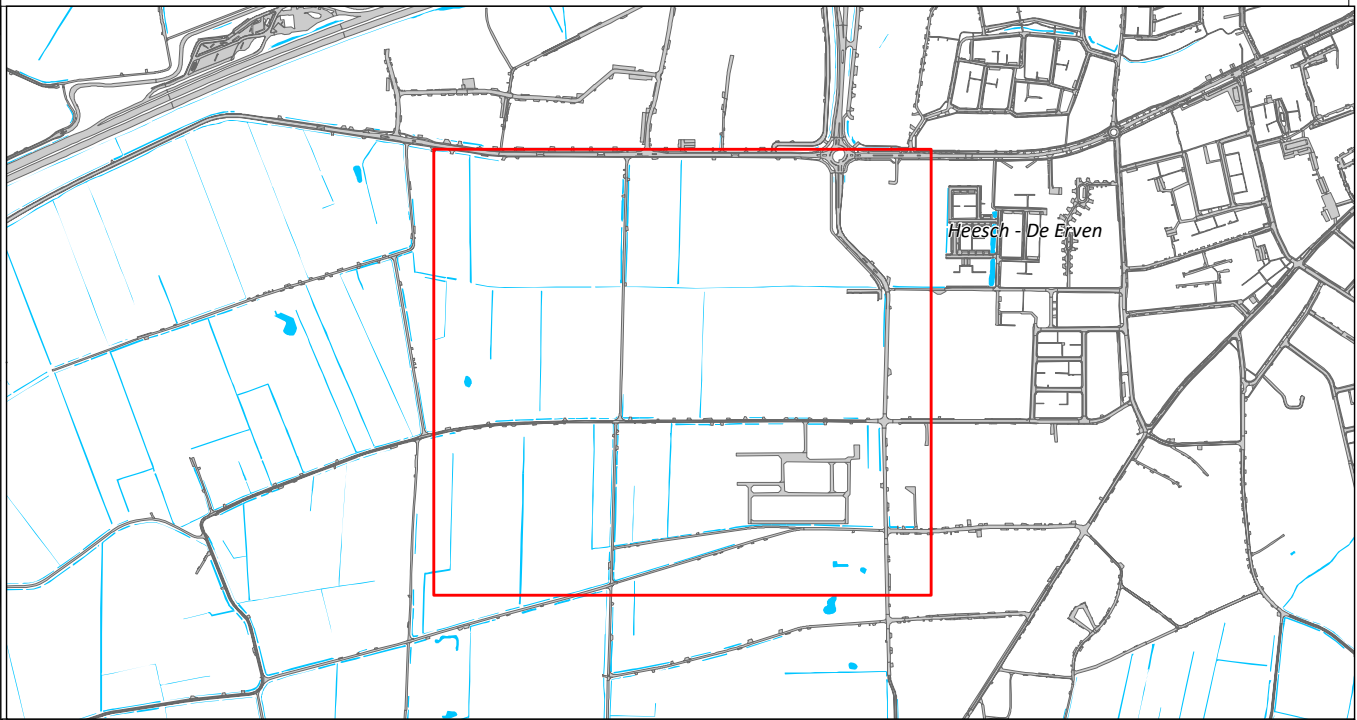
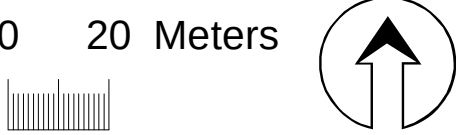
- Sociale huur, eengezinswoning (4)
- Sociale huur, levensloop (6)
- Sociale huur, gestapeld (36)
- Middeldure huur, eengezinswoning (2)
- Sociale koop, eengezinswoning (7)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (23)
- Betaalbare koop, levensloop (5)
- Dure koop, half vrijstaand (26)

Woningen Midden-rechts

- Sociale huur, eengezinswoning (14)
- Middeldure huur, eengezinswoning (7)
- Sociale koop, eengezinswoning (2)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (25)
- Dure koop, half vrijstaand (19)

Woningen Zuid

- Sociale huur, rug-aan-rug (10)
- Sociale koop, levensloop (5)
- Sociale koop, rug-aan-rug (18)
- Sociale koop, tiny-zelfbouw (16)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (2)
- Betaalbare koop, levensloop (4)
- Dure koop, patio (17)
- Dure koop, half vrijstaand (4)
- Dure koop, vrijstaand (5)



Gemeente Bernheze
Kostenverhaalsregels De Bunders

Grondgebruik



Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58799

E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 1 500

Formaat: A1

Datum: 28 maart 2024

Projectnr. 1016.1222

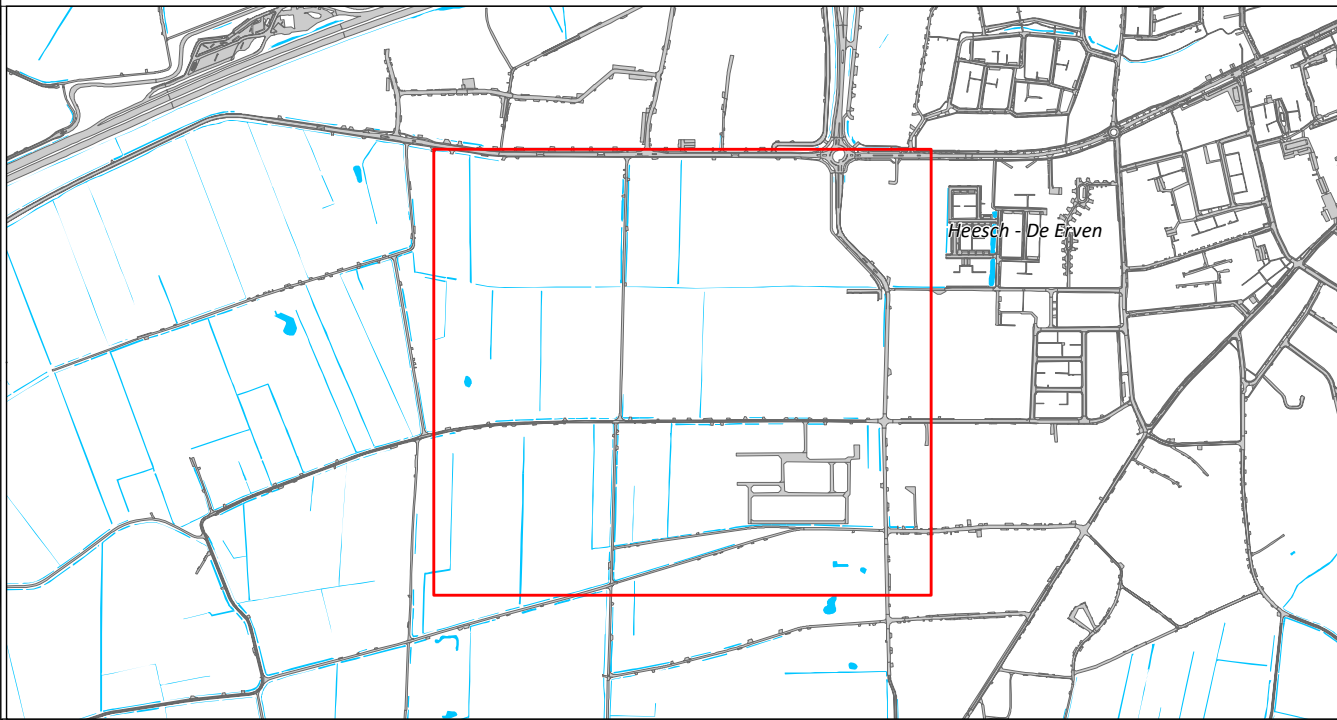
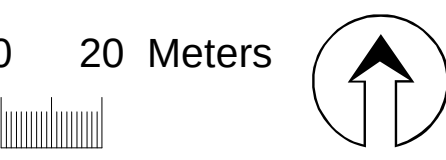
idn-nummer

Tek/versie nr. EXPL002VA

BIJLAGE 3



- 7506 Perceelsnummer
- Kadastrale perceelgrens
- Omgevingsplangrens
- Grens kostenverhaalsgebied
- Eigenaar 1
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7
- Eigenaar 8
- Eigenaar 9
- Eigenaar 10
- Eigenaar 11
- Eigenaar 12
- Eigenaar 13
- Eigenaar 14
- Eigenaar 15
- Eigenaar 16



Gemeente Bernheze

Kostenverhaalsregels De Bunders

Eigendommen

Renswoude GIS

Raadhuisstraat 1-3

5473 GJ Heeswijk-Dinther

M: 06 108 58799

E info@renswoudegis.nl

W www.renswoudegis.nl

Schaal:	1: 1 500	idn-nummer
Formaat:	A1	
Datum:	28 maart 2024	
Projectnr.	1016.1222	Tek/versie nr. EXPL003VA

BIJLAGE 4

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde ten behoeve van
het kostenverhaalsgebied met tijdvak
De Bunders ex artikel 8.15 onder b.
Omgevingsbesluit

Veenendaal, januari 2024

Inhoud

1.	Samenvatting en waardering.....	4
1.1	Samenvatting	4
1.2	Objectinformatie	4
1.3	Waardering.....	4
2.	Opdracht.....	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	Taxateurs	5
2.3	Doel van de taxatie	6
2.4	Taxatietype	6
2.5	Te taxeren belang	6
2.6	Object	6
2.7	Taxatiebasis	6
2.8	Waardepeildatum en andere relevante data	6
2.9	Mate van inspectie.....	7
2.10	Informatievoorziening.....	7
2.11	Instructies	7
2.12	Verklaring onafhankelijkheid	8
2.13	Conformiteit	8
2.14	Eerdere betrokkenheid	8
2.15	Aansprakelijkheid	9
2.16	Publicatie	9
2.17	Algemene voorwaarden	9
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	10
3.1	Algemene uitgangspunten.....	10
3.2	Bijzondere uitgangspunten	11
4.	Beschrijving	12
4.1	Object in beeld	12
4.2	Kadastrale aanduiding	13
4.3	Ligging	14
4.4	Bodem	18
4.5	Vigerende planologie	19
4.6	Toekomstige functie	25
4.7	Omschrijving per rechthebbende	27
5.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en Optimale aanwending	49
5.1	Marktomstandigheden	49
5.2	Courantheid	63
5.3	SWOT analyse.....	63
5.4	Optimale aanwending	64
6.	Taxatie technische uitgangspunten.....	65
6.1	Wettelijk kader	65
6.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	66
6.3	Werkelijke waarde gebruikswaarde of complexwaarde.....	67
6.4	Waardering complexwaarde	69

6.5	Waardering van gebruikswaarde.....	81
6.6	Overweging en conclusies.....	84
6.7	Onzekerheden.....	88
6.8	Conceptrapportage.....	88
7.	Datering en ondertekening.....	89
8.	Literatuurlijst.....	90

Bijlagen

Bijlage 1:	eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2:	titels van aankomst
Bijlage 3:	relevante planologische gegevens
Bijlage 4:	rapport Bodemloket en Bodeminformatie provincie
Bijlage 5:	fotoweergave Rechthebbende 10
Bijlage 6:	Berekening Rechthebbende 10
Bijlage 7:	Grondgebruik

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie:	Volledige taxatie
Datum opdracht:	8 januari 2024
Waardepeildatum:	19 januari 2024

1.2 Objectinformatie

Adres:	Nabij Bosschebaan 27 / Bunderstraat / Zoggelsestraat 59 / Verbindingsweg
Postcode/plaats:	5384 VX Heesch / 5384 VD Heesch
Type object:	Percelen cultuurgrond met deels bedrijfsopstallen
Huidig gebruik:	Agrarisch
Beoogd gebruik:	Ontwikkeling woningbouw

1.3 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het object bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Heesch F 482, 513 ged., 515, 1156, 486 ged., 747 ged., 487 ged., 519, 672 ged., 673 ged., 748, 946, 947, 965 ged., 1074, 1097, 1284, 1287, 1327, 1509 ged., totaal groot 10.24.50 ha:

De totale inbrengwaarde voor het kostenverhaalsgebied bedraagt:

Inbrengwaarde totaal € 6.319.883,--

Zegge: Zes miljoen driehonderdnegentienduizend achthonderd drieëntachtig euro

Voor de waarde per rechthebbende wordt verwezen naar paragraaf 6.8.

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Adres:	Postbus 19
Postcode:	5384 ZG
Plaats:	Heesch
Vertegenwoordiging opdrachtgever:	[REDACTED]
Functie:	Planeconoom

De opdracht is uitgevoerd conform de offerte d.d. 22 december 2023 en de werkzaamheden ten aanzien van de opdracht zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet aangepast.

2.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door mevrouw [REDACTED], registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: [REDACTED]) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en door de heer ing. [REDACTED], rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: [REDACTED]) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

Het getaxeerde heeft volgens het vigerend bestemmingsplan opgenomen in het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan een agrarische bestemming, echter gezien de beoogde functie Wonen, waarvan de inbrengwaarde in dit rapport wordt gewaardeerd, zijn taxateurs van mening dat deze taxatie valt in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Mevrouw [REDACTED] is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. De heer ing. [REDACTED] is niet ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Echter beide taxateurs zijn op regelmatige basis als taxateurs betrokken bij het waarderen van ontwikkellocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en achten over voldoende kennis en kunde te beschikken om deze waardering naar behoren uit te kunnen voeren.

Aangezien de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

2.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst geïnformeerd te worden over de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 13.18, lid 2, onder a. van de Omgevingswet in verband met het opstellen van het kostenverhaal De Bunders te Heesch.

2.4 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom.

2.6 Object

Het getaxeerde omvat agrarische percelen, alsmede een bebouwd perceel gelegen binnen kostenverhaalsgebied De Bunders te Heesch.

2.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18, lid 2, onder a. van de Omgevingswet juncto artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit.

Op basis van het wettelijk kader waar binnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip 'werkelijke waarde'.

2.8 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	8 januari 2024
Datum opname en inspectie	21 en 25 juli 2023
Waardepeildatum	8 januari 2024
Datum concept taxatierapport	25 januari 2024
Datum taxatierapport	29 januari 2024

Indien de waardepeildatum in het kader van de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het kostenverhaalsopzet – met tijdvak benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het concepttaxatierapport, derhalve naar 19 januari 2024.

2.9 Mate van inspectie

De locaties zijn bezocht op 21 en 25 juli 2023. Daarbij zijn de agrarische percelen opgenomen vanaf de openbare weg. Het bebouwde perceel van Rechthebbende 10 is in bijzijn van de eigenaar inpandig opgenomen. Rechthebbende 4 is opgenomen vanaf de achter erfgrens, aan de zijde waar de opstal zich bevindt.

2.10 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:

- emailbericht d.d. 21 juni 2023 met algemene informatie over de ontwikkeling van de locatie
- Email d.d. 08 januari 2024 met aangepast overzicht gronden en toekomstig grondgebruik
- Email d.d. 10 januari 2024 met opbrengstwaarde taxatie Gloudemans
- Email d.d. 16 januari 2024 met kostenverhaalsopzet uitgaande van commerciële parameters
- Email d.d. 18 januari 2024 met aankondiging aanpassing van het kostenverhaalsgebied en het te realiseren programma
- Email d.d. 22 januari 2024 met de feitelijke wijziging als gevolg van kostenverhaalsgebied aanpassing verwerkt in kaart grondgebruik en kostenverhaalsopzet – met tijdvak uitgaande van commerciële parameters

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
- www.omgevingswet.overheid.nl
- www.bodemloket.nl;

en andere openbare bronnen.

2.11 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

2.12 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren:

- dat zij onafhankelijk zijn ten opzichte van de opdrachtgever;
- dat zij met de opdrachtgever een vaste honorering zijn overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateurs, dan wel van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, inclusief de aan opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateurs dan wel Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

2.13 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVt-reglement Gedrags- en beroepsregels;
- NRVt-reglement Definities;
- NRVt-reglement Kamers;
- IVS-taxatiestandaarden.

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen. In het reglement Definities van het NRVt is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waarde begrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

2.14 Eerdere betrokkenheid

De taxateurs zijn sinds augustus 2023 betrokken bij het opmaken van een inbrengwaarde taxatie, aangezien echter een scope wijziging heeft plaatsgevonden is niet eerder een definitief taxatierapport tot stand gekomen. Taxateurs zijn verder niet betrokken (geweest) bij eerdere taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook) van onderhavig object, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

2.15 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden taxateurs evenals Kendes Rentmeesters Veenendaal BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateurs. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

2.16 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan in het kader van het doel van dit rapport.

2.17 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij er hierna in het rapport van wordt afgeweken gelden de navolgende uitgangspunten.

3.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

3.1.2 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar, tenzij anders vermeld bij de omschrijving per rechthebbende.

3.1.3 Meetrapportage

Taxateurs hebben geen beschikking gehad over NEN 2580 meetrapportages voor wat betreft de bebouwde locatie.

3.1.4 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

3.1.5 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

3.1.6 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende planologie en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.7 Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is planologische informatie via www.omgevingswet.overheid.nl geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.8 Publiekrechtelijke beperkingen

In het kader van deze taxatie zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

3.1.9 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat de functie wijziging en het kostenverhaal ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateurs achten dit uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

Opdrachtgever verklaart nadrukkelijk bij instemming van deze offerte geen prijs te stellen op het bepalen van de waarde zonder toepassing van het hiervoor genoemde bijzondere uitgangspunt. Dit in afwijking van de meest recente praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed/Wonen van het NRVt. Dit zou de omvang van de taxatieopdracht, de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateurs vergroten waarin opdrachtgever (voor zichzelf en andere belanghebbenden) geen belang ziet bij de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt in het kader van het doel van deze taxatie.

4. Beschrijving

4.1 Object in beeld



4.2 Kadastrale aanduiding

Het kostenverhaalsgebied omvat de volgende kadastrale percelen:

	Gemeente	Sectie	Nummer	Getaxeerd
Rechthebbende 1	Heesch	F	482	0.83.30 ha
	Heesch	F	513	0.26.59 ha
	Heesch	F	515	0.67.70 ha
	Heesch	F	1156	0.05.78 ha
Rechthebbende 2	Heesch	F	486	0.04.55 ha
	Heesch	F	747	0.04.01 ha
Rechthebbende 3	Heesch	F	487	0.09.24 ha
Rechthebbende 4	Heesch	F	519	0.48.70 ha
Rechthebbende 5	Heesch	F	672	0.29.32 ha
Rechthebbende 6	Heesch	F	673	0.08.62 ha
Rechthebbende 7	Heesch	F	748	0.28.00 ha
Rechthebbende 8	Heesch	F	946	0.19.80 ha
Rechthebbende 9	Heesch	F	947	0.19.05 ha
Rechthebbende 10	Heesch	F	965	1.14.45 ha
Rechthebbende 11	Heesch	F	1074	0.06.40 ha
Rechthebbende 12	Heesch	F	1097	0.88.25 ha
Rechthebbende 13	Heesch	F	1284	1.88.58 ha
Rechthebbende 14	Heesch	F	1287	0.13.31 ha
Rechthebbende 15	Heesch	F	1327	1.99.60 ha
Rechthebbende 16	Heesch	F	1509	0.59.25 ha
				10.24.50 ha

*Conform opgave opdrachtgever

** Hyp4 8581/1 is vanwege omvang van het document niet opgenomen als bijlage.

De eigendomsinformatie uit het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 8 januari 2024) is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. Bron: Kadaster.nl

4.3 Ligging

Tot 1 januari 1994 was Heesch een zelfstandige gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, tussen Geffen en Oss in het noorden, Heeswijk-Dinther ten zuidwesten en Nistelrode ten zuidoosten. Vanouds was Heesch een agrarische gemeente met overwegend zandgronden. Voorts diende Heesch als pleisterplaats tussen 's-Hertogenbosch en Grave.

Inmiddels maakt Heesch onderdeel uit van de gemeente Bernheze. De gemeente telt inmiddels 32.277 inwoners (CBS 31 januari 2023), waarvan 13.885 woonachtig zijn in Heesch.

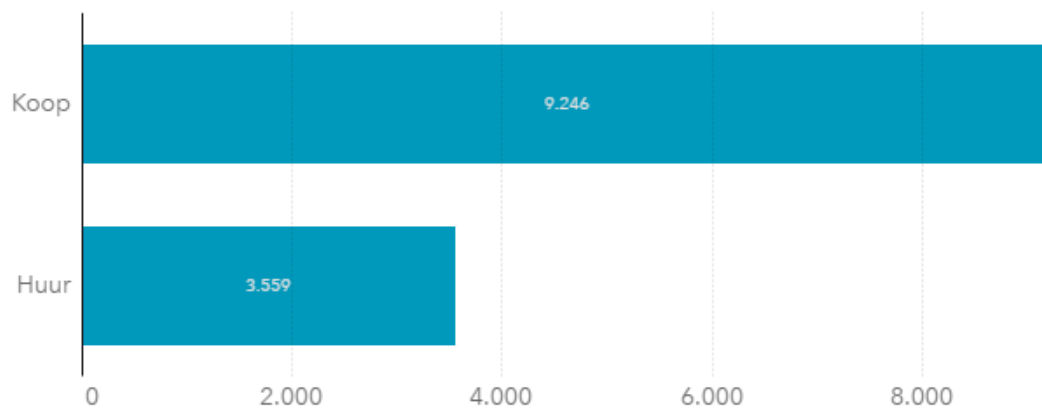
De ligging van het kostenverhaalsgebied wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



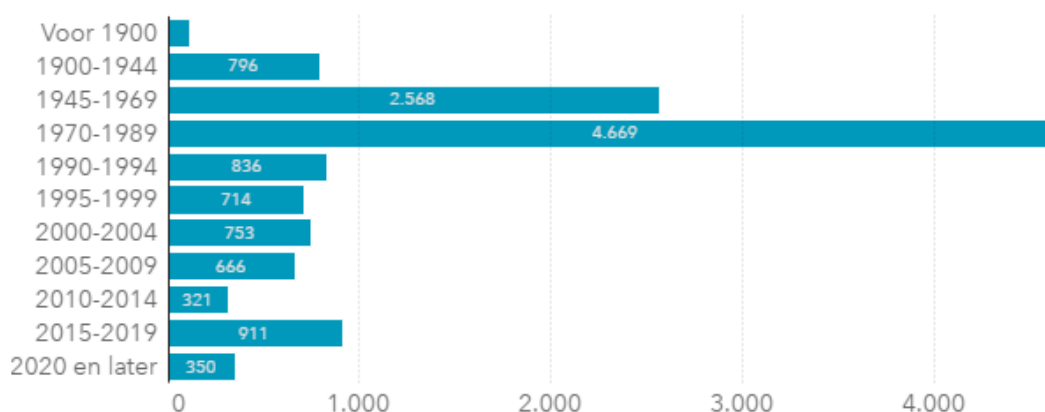
Het kostenverhaalsgebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Heesch.

Brainbay (Login | NVM, z.d.-b) verstrekt de navolgende informatie over de woningvoorraad binnen de gemeente Bernheze. Deze informatie geeft geen marktinformatie weer, maar een beeld over de actuele verhoudingen tussen eigendom en huur en diverse woningtypen binnen de gemeente Bernheze. Daarnaast wordt een weergave gegeven van de demografische opbouw.

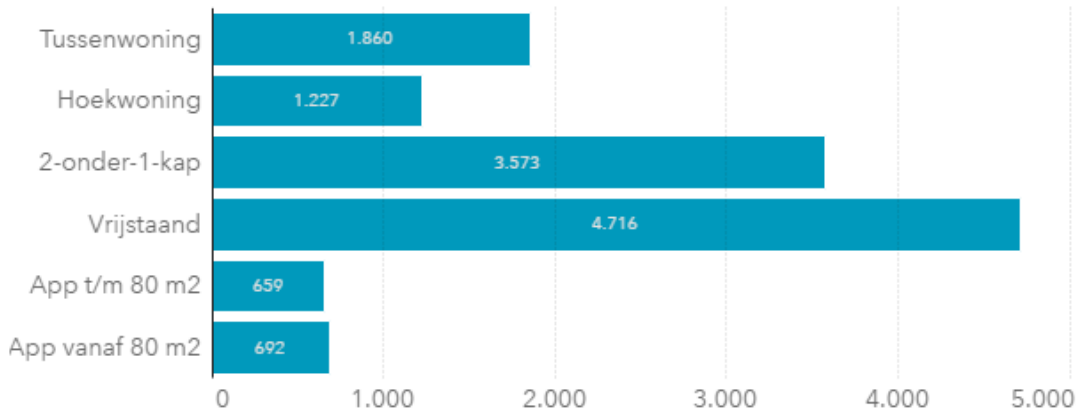
Woningvoorraad naar eigendom



Woningvoorraad naar bouwperiode

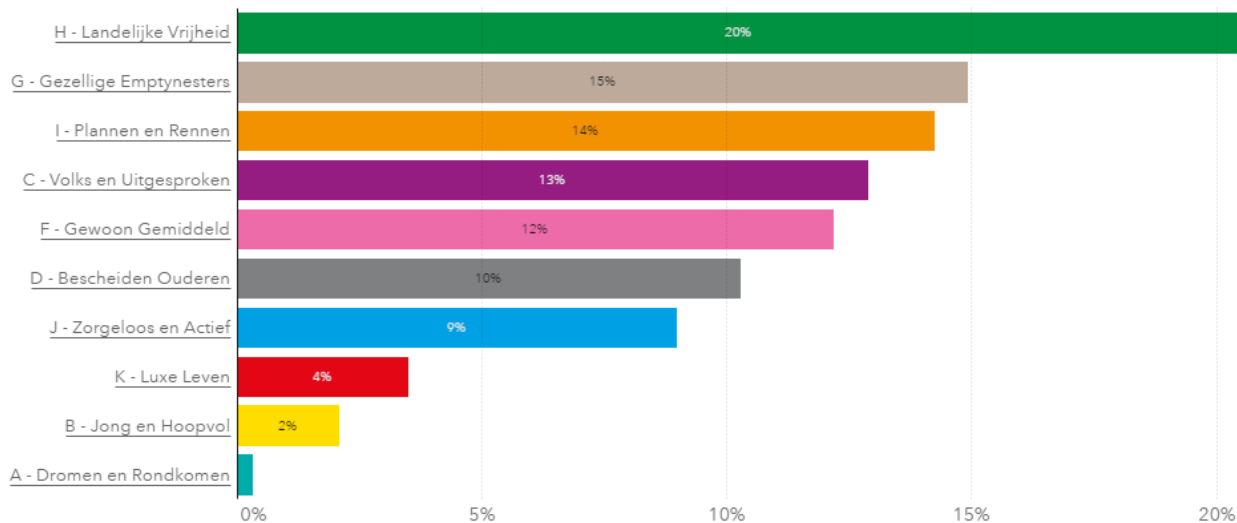


Woningvoorraad naar woningtype



De Whooz Whize- profielen ((opvraagbaar voor NVM leden, middels Login | NVM, z.d.-b) verstrekken de navolgende informatie:

Huidige bewoners (Whooz Whize-profielen)



Huishoudensgroep	Aantal huishoudens ▼	Omschrijving
H - Landelijke Vrijheid	2.518	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
G - Gezellige Emptynesters	1.539	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
C - Volks en Uitgesproken	1.467	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
I - Plannen en Rennen	1.279	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
D - Bescheiden Ouderen	1.225	65+ jaar lage welstand geen kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	1.149	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
J - Zorgeloos en Actief	791	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
K - Luxe Leven	332	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid
I - Plannen en Rennen	263	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
G - Gezellige Emptynesters	232	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	185	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
B - Jong en Hoopvol	175	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen

4.4 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket (*Kaart | Bodemloket, z.d.*) meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van de omgevingsdienst Brabant-Noord (*Rapportagemodule, z.d.*). Deze verstrekt de navolgende informatie over nabij gelegen onderzoek locaties.

Het perceel Heesch F 1327 grenst aan onderzoeksgebied De Erven (fase 1) en is onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek d.d. 14-09-2020 (recentst). Status: voldoende onderzocht.

Het perceel F 1509 grenst aan onderzoeksgebied De Erven (fase 2) te Heesch. Deze locaties zijn voorafgaande aan de nieuwbouw activiteiten woningbouw onderzocht middels een verkennend onderzoek d.d. 25-01-2017 (recentst) een aanvullend onderzoek d.d. 22-11-2019. Status: voldoende onderzocht.

Voorts is de locatie Zoggelsestraat 66, perceel Heesch F 822, onderzocht middels een verkennend onderzoek d.d. 23-07-1997. Status: voldoende onderzocht.

Voor de locatie Bosschebaan 27, percelen Heesch F 864 en 965 geldt een mogelijk verontreinigende activiteit “elektriciteitscentrale”, start in 1981. Of sprake is van verontreiniging is onbekend, onderzoek heeft geen spoed. De term “elektriciteitscentrale” is geciteerd vanuit de informatie zoals verstrekt door de Omgevingsdienst Noord-Brabant.

Voor het volledig overzicht wordt verwezen naar de rapport bijlage.

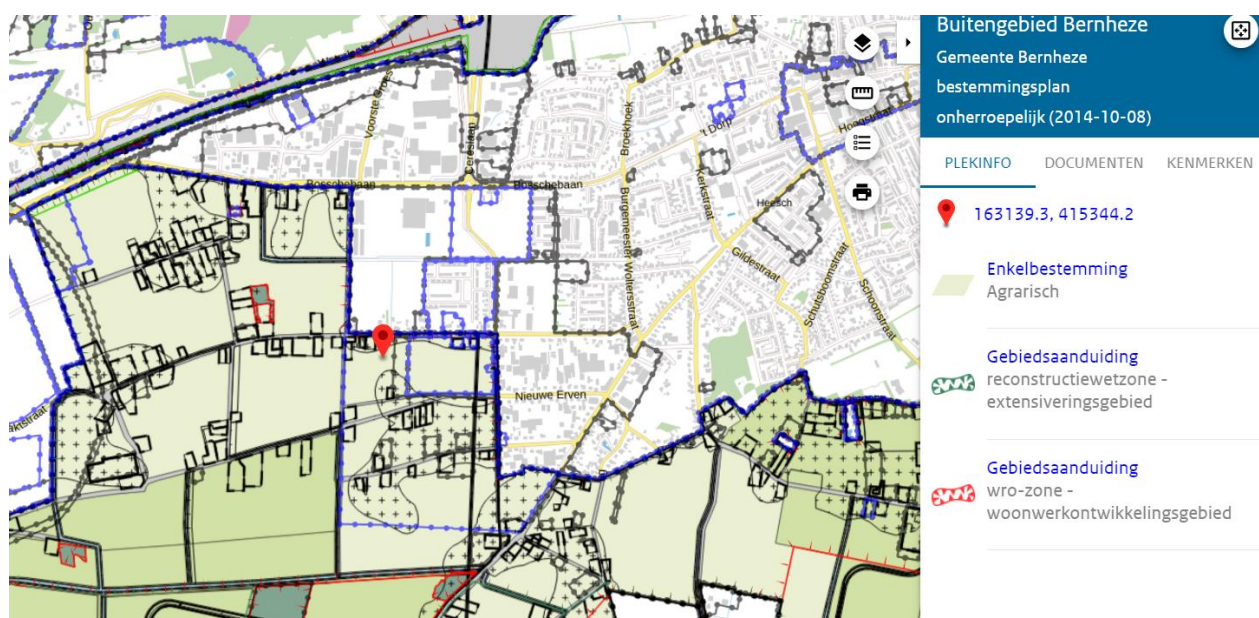
Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende planologie en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

De omgevingsrapporten zijn opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

4.5 Vigerende planologie

Omgevingsplan

Taxateurs zijn ermee bekend dat de raad van de gemeente Bernheze een Omgevingsplan heeft vastgesteld, welke met ingang van 2 januari 2024 van rechtswege in werking is getreden. Het Omgevingsplan bestaat, naast de rijksregels over activiteiten (de zogenoemde 'bruidsschat'), alleen uit onderdelen die zijn gereserveerd voor toekomstige toevoeging. Een bestemmingsplan, dat van kracht is, geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het Tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 22.1 c. van de Omgevingswet. Om deze reden nemen taxateurs kennis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

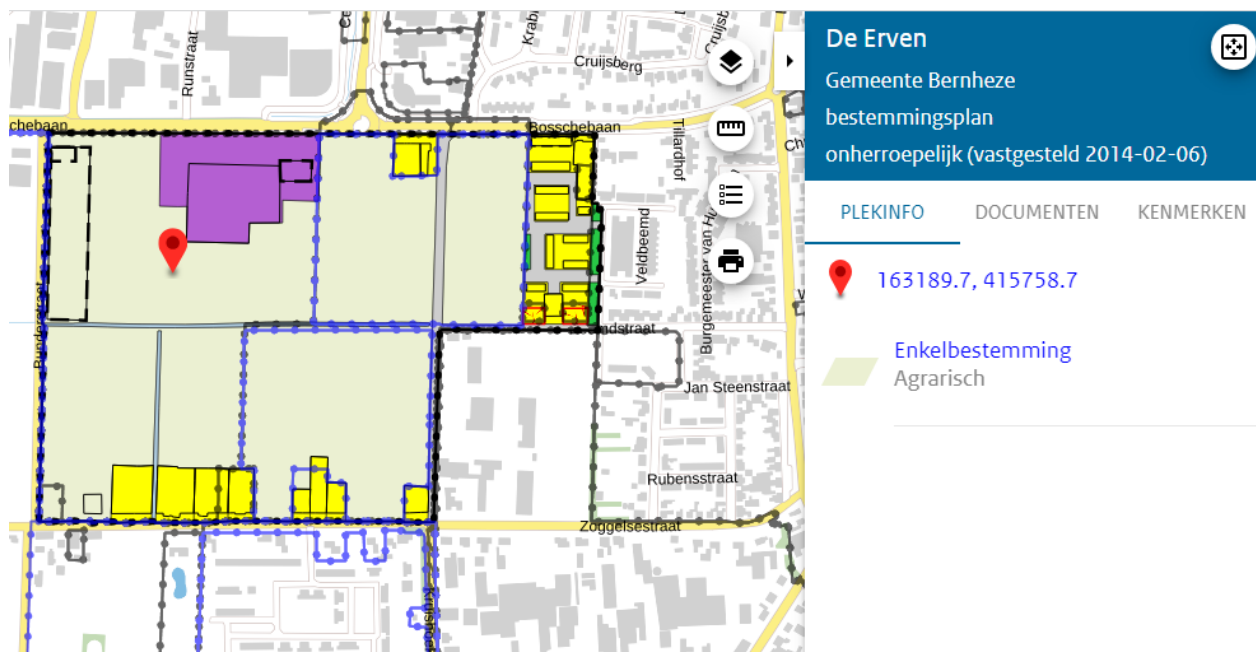


Uitsnede bestemmingsplankaart ontleend aan www.ruimtelijkeplannen.nl, gecontroleerd op 15-01-2024 via www.omgevingswet.overheid.nl

<u>Planologische informatie kadastrale nummers 482, 486, 487, 513, 515, 519, 672, 673, 747, 748, 946, 947, 1156</u>	
Plannaam	Buitengebied Bernheze
Vaststeldingsdatum	26 juni 2012
Gemeente	Bernheze
Planstatus	Sinds 10 september 2014 deels onherroepelijk in werking na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Geldende bestemming	De objecten hebben de enkelbestemming Agrarisch, Verkeer, de dubbelbestemming, Waarde-Archeologie 3, de gebiedsaanduidingen reconstructiewetzone-extensiveringsgebied en wro-zone-woonwerkontwikkelingsgebied, gedeeltelijk de aanduiding bouwvlak en de functieaanduiding wonen.
Toelichting	Het huidige gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
<u>Herziening</u>	
Plannaam	Herziening Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018
Vaststellingsdatum	10 december 2020
Gemeente	Bernheze
Planstatus	Vastgesteld
Geldende bestemming	Niet van toepassing.
Toelichting	Het huidige gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
<u>Vorbereidingsbesluiten</u>	
Plannaam	Hyperscale datacenters
Vaststellingsdatum	12 juli 2023
Instantie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Planstatus	Vastgesteld
Toelichting	In dit besluit zijn instructieregels en criteria wettelijk vastgesteld met betrekking tot nieuwe hyperscale datacenters. Dit voorbereidingsbesluit heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.
Plannaam	Vorbereidingsbesluit grootschalige logistiek
Vaststellingsdatum	3 maart 2023
Instantie	Provincie Noord-Brabant
Planstatus	Vastgesteld
Toelichting	Dit voorbereidingsbesluit heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

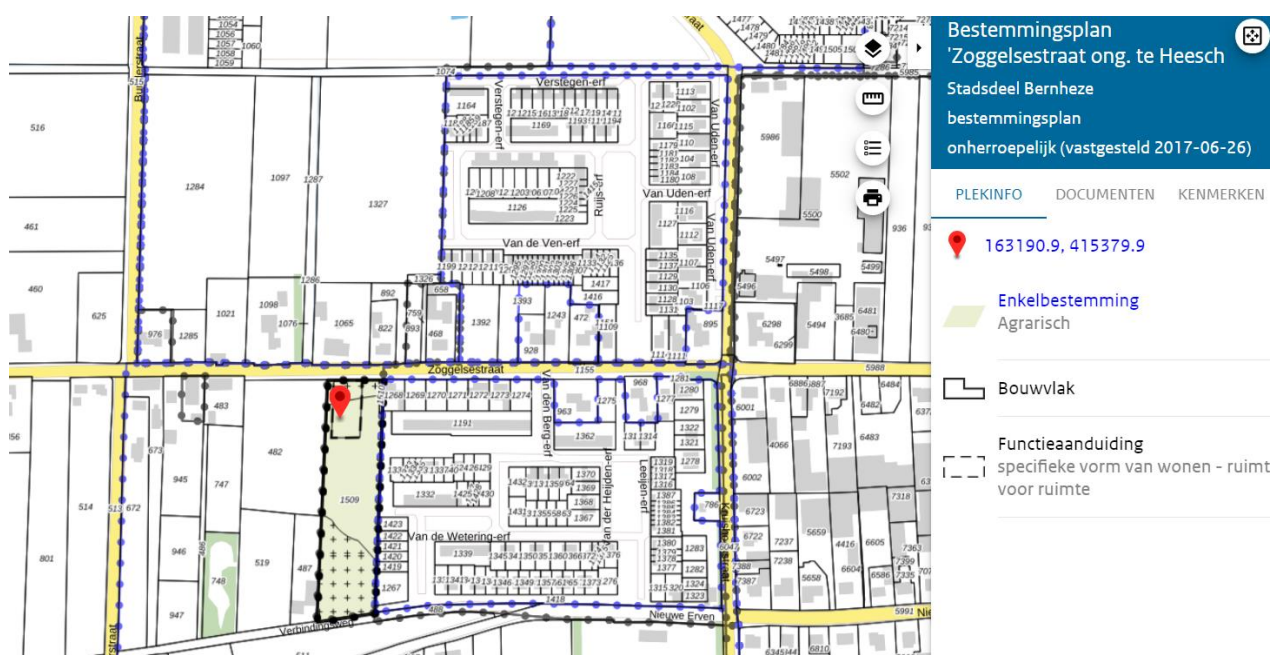
<u>Parapluplan</u>	
Plannaam	BPL Teeltondersteunende voorzieningen gemeente Bernheze
Vaststeldingsdatum	13 december 2018
Gemeente	Bernheze
Planstatus	Onherroepelijk
Geldende bestemming	Het object heeft de gebiedsaanduiding overige zone-parapluplan teeltondersteunende voorzieningen.
Toelichting	Dit parapluplan heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.



Uitsnede bestemmingsplankaart ontleend aan www.ruimtelijkeplannen.nl, gecontroleerd op 15-01-2024 via www.omgevingswet.overheid.nl

<u>Planologische informatie kadastrale nummers 965, 1074 ged., 1097, 1284, 1287, 1327</u>	
Plannaam	De Erven
Vaststeldingsdatum	6 februari 2014
Gemeente	Bernheze
Planstatus	Zes weken na publicatie onherroepelijk in werking getreden.

Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming Agrarisch, Water de aanduiding Bouwvlak en de functieaanduiding intensieve veehouderij.
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
<u>Vorbereidingsbesluiten</u>	
Plannaam	Hyperscale datacenters
Vaststellingsdatum	12 juli 2023
Instantie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Planstatus	Vastgesteld
Toelichting	In dit besluit zijn instructieregels en criteria wettelijk vastgesteld met betrekking tot nieuwe hyperscale datacenters. Dit voorbereidingsbesluit heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.
Plannaam	Vorbereidingsbesluit grootschalige logistiek
Vaststellingsdatum	3 maart 2023
Instantie	Provincie Noord-Brabant
Planstatus	Vastgesteld



Uitsnede bestemmingsplankaart ontleend aan www.ruimtelijkeplannen.nl , gecontroleerd op 15-01-2024 via www.omgevingswet.overheid.nl

<u>Planologische informatie kadastraal nummer 1509</u>	
Plannaam	Bestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong. te Heesch
Vaststellingsdatum	26 juni 2017
Gemeente	Stadsdeel Bernheze
Planstatus	Zes weken na publicatie onherroepelijk in werking getreden.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming Agrarisch, ged. dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 , de aanduiding Bouwvlak en de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte.
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
<u>Herziening</u>	
Plannaam	Herziening Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018
Vaststellingsdatum	10 december 2020
Gemeente	Bernheze
Planstatus	Onherroepelijk
Geldende bestemming	Niet van toepassing
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
<u>Vorbereidingsbesluiten</u>	
Plannaam	Hyperscale datacenters
Vaststellingsdatum	12 juli 2023
Instantie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Planstatus	Vastgesteld
Toelichting	In dit besluit zijn instructieregels en criteria wettelijk vastgesteld met betrekking tot nieuwe hyperscale datacenters. Dit voorbereidingsbesluit heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

Plannaam	Voorbereidingsbesluit grootschalige logistiek
Vaststellingsdatum	3 maart 2023
Instantie	Provincie Noord-Brabant
Planstatus	Vastgesteld
Plannaam	Voorbereidingsbesluit grootschalige logistiek
Vaststellingsdatum	3 maart 2023
<u>Parapluplan</u>	
Plannaam	BPL Teeltondersteunende voorzieningen gemeente Bernheze
Vaststellingsdatum	13 december 2018
Gemeente	Bernheze
Planstatus	Onherroepelijk
Geldende bestemming	Het object heeft de gebiedsaanduiding overige zone-parapluplan teeltondersteunende voorzieningen.
Toelichting	Dit parapluplan heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl, geraadpleegd op d.d. 15 januari 2024.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

4.6 Toekomstige functie

De gemeente Bernheze is voornemens een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken binnen het kostenverhaalsgebied.

Het ruimtegebruik is hierbij als volgt opgebouwd:

		Oppervlakte	
	Uitgeefbaar	48.121	
	Groen	26.209	
	Verharding (rijweg)	15.702	
	Verharding (voetpad)	7.194	
	Verharding (Fietspad)	507	
	Parkeren	4.717	
		102.450	m2



Woningen Entree

- Sociale huur, eengezinswoning (6)
- Betaalbare huur, zorgappartementen (1)
- Sociale koop, eengezinswoning (4)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (9)
- Dure koop, half vrijstaand (4)

Woningen Midden-links

- Sociale huur, eengezinswoning (6)
- Sociale huur, levensloop (6)
- Sociale huur, gestapeld (1)
- Sociale koop, eengezinswoning (7)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (22)
- Betaalbare koop, levensloop (5)
- Dure koop, half vrijstaand (26)

Woningen Midden-rechts

- Sociale huur, eengezinswoning (21)
- Sociale koop, eengezinswoning (2)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (25)
- Dure koop, half vrijstaand (19)

Woningen Zuid

- Sociale huur, rug-aan-rug (18)
- Sociale koop, levensloop (5)
- Sociale koop, rug-aan-rug (10)
- Sociale koop, tiny-zelfbouw (16)
- Betaalbare koop, eengezinswoning (2)
- Betaalbare koop, levensloop (4)
- Dure koop, patio (17)
- Dure koop, half vrijstaand (4)
- Dure koop, vrijstaand (5)

Bron: Uitsnede bestand grondgebruik, bijlage 7

4.7 Omschrijving per rechthebbende

4.7.1 Rechthebbende 1

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 482, groot 0.83.30 ha Gem. Heesch, sectie F, nummer 513 ged., groot 0.26.59 ha Gem. Heesch, sectie F, nummer 515, groot 0.67.70 ha Gem. Heesch, sectie F, nummer 1156, groot <u>0.05.78 ha</u> Totaal 1.83.37 ha
Gebruik	In gebruik als weg en grasland.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	 nr. 482



nr. 1156



nr. 515



nr. 513

4.7.2 Rechthebbende 2

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 486 ged., groot 0.04.55 ha Gem. Heesch, sectie F, nummer 747 ged., groot <u>0.04.01 ha</u> Totaal 0.08.56 ha
Gebruik	In gebruik als pad, grasland met bebossing.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Uit het bewijs van eigendom blijkt een Eerste recht van koop vastgelegd is aangaande de percelen Heesch, F 486 en 747.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 12,13 per jaar, eindjaar 2027
Foto van het object	

4.7.3 Rechthebbende 3

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 487 ged., groot 0.09.24 ha
Gebruik	In gebruik als grasland.
Zakelijke rechten	Uit informatie van het Kadaster blijkt dat er gebruik en bewoning op perceel kadastraal bekend gemeente Heesch F, nummer 487 berust.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

4.7.4 Rechthebbende 4

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 519, groot 0.48.70 ha
Gebruik	In gebruik als grasland, bebouwd met een schuur.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

	
Omschrijving	Het perceel is bebouwd met een kleine houten schuur van ca. 6 x 4,5 m. Dit betreft een eenvoudige houten opstal met deur, klein raam en mogelijk asbesthoudende golfplaten op het dak.

4.7.5 Rechthebbende 5

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 672 ged., groot 0.29.32 ha
Gebruik	In gebruik als grasland.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 4,56 per jaar, eindjaar 2027
Foto van het object	

4.7.6 Rechthebbende 6

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 673 ged., groot 0.08.62 ha
Gebruik	In gebruik als grasland met lichte bebossing.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Ten aanzien van het perceel Heesch, sectie F, nummer 673 is een erfdienstbaarheid opgenomen tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vervangen van een rioleringsbuis en een elektriciteitskabel ten behoeve van het pand Bunderstraat 1 te Heesch. Deze erfdienstbaarheid is opgenomen in akte Hyp4 75925/40.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021. Besluit monument, gemeentewet, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 79292/138.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 2,54 per jaar, eindjaar 2027

Foto van het object	
---------------------	--

4.7.7 Rechthebbende 7

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 748, groot 0.28.00 ha
Gebruik	In gebruik als land met boom- en struikaanplant.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 13,07 per jaar, eindjaar 2027

Foto van het object	
---------------------	--

4.7.8 Rechthebbende 8

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 946, groot 0.19.80 ha
Gebruik	In gebruik als grasland.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Erfdienstbaarheid van uitweg/overpad om te gaan van en naar de openbare weg (Verbindingsweg) voor personen en alle voertuigen ten behoeve van perceel gemeente Heesch, sectie F, nummer 946 als heersend erf en het perceel gemeente Heesch, sectie F, nummer 947 als dienend erf. De breedte van de weg is 4 meter.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen

	overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

4.7.9 Rechthebbende 9

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 947, groot 0.19.05 ha
Gebruik	In gebruik als grasland.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Erfdienstbaarheid van uitweg/overpad om te gaan van en naar de openbare weg (Verbindingsweg) voor personen en alle voertuigen ten behoeve van perceel gemeente Heesch, sectie F, nummer 946 als heersend erf en perceel gemeente Heesch, sectie F, nummer 947 als dienend erf. De breedte van de weg is 4 meter.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en

	nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

4.7.10 Rechthebbende 10

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 965 ged., groot 1.14.45 ha
Gebruik	In gebruik als pluimveehouderij ten behoeve van legkippen.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Erfdienstbaarheid van uitweg/overpad om te gaan van en naar de openbare weg (Verbindingsweg) voor personen en alle voertuigen ten behoeve van perceel gemeente Heesch, sectie F, nummer 946 als heersend erf en perceel gemeente Heesch, sectie F, nummer 947 als dienend erf. De breedte van de weg is 4 meter.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen

	overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 8,80 per jaar, eindjaar 2027
Foto van het object	
Omschrijving	De locatie is bebouwd met een 4-tal stallen met overkapping, bijbehorende gebouwen en gronden plaatselijk bekend nabij Bosschebaan 27, 5384 X Heesch. Volgens eigenaar is er plaats voor 90.000 leghennen. De opstallen, voorzieningen en cultuurgrond worden hieronder afzonderlijk beschreven. Voor de verdere foto weergave wordt naar de bijlagen van dit rapport verwezen.

Agrarische opstal 1 en 2	
Functie	Stal
Bouwjaar	1970
Bruto vloeroppervlakte	Resp. (12x80m) 960 m ² en (12x80) 960 m ²
Fundering	Betonnen fundering
Vloeren	Betonvloer
Bouwaard	Traditioneel
Gevels	Spouwmuur, buitenspouwblad gemetseld
Zolder	Niet aanwezig

Dakconstructie	Stalen spanten en houten gordingen
Dak en bedekking	Vezelcement golfplaten (in 2017 vernieuwd)
Asbest	Nee, niet waargenomen, huidige eigenaar heeft verklaard, dat alle asbest inmiddels is verwijderd
Isolatie	Dakisolatie
Onderhoudstoestand	Goed
Indeling, inrichting en gebruik	Momenteel in gebruik als pluimveestal voor leghennen

Agrarische opstal 3	
Functie	Stal
Bouwjaar	1979
Bruto vloeroppervlakte	(14x90m) 1.260 m ²
Fundering	Betonnen fundering
Vloeren	Betonvloer
Bouwaard	Traditioneel
Gevels	Durox blokken
Zolder	Niet aanwezig
Dakconstructie	Stalen spanten en houten gordingen
Dak en bedekking	Vezelcement golfplaten (in 2017 vernieuwd)
Asbest	Nee, niet waargenomen, huidige eigenaar heeft verklaard, dat alle asbest inmiddels is verwijderd
Isolatie	Dakisolatie
Onderhoudstoestand	Goed
Indeling, inrichting en gebruik	Momenteel in gebruik als pluimveestal voor leghennen

Agrarische opstal 4	
Functie	Stal
Bouwjaar	1982
Bruto vloeroppervlakte	(14x70m) 980 m ²

Fundering	Betonnen fundering
Vloeren	Betonvloer
Bouwaard	Traditioneel
Gevels	Durox blokken
Zolder	Niet aanwezig
Dakconstructie	Stalen spanten en houten gordingen
Dak en bedekking	Vezelcement golfplaten (in 2017 vernieuwd)
Asbest	Nee, niet waargenomen, huidige eigenaar heeft verklaard, dat alle asbest inmiddels is verwijderd
Isolatie	Dakisolatie
Onderhoudstoestand	Goed
Indeling, inrichting en gebruik	Momenteel in gebruik als pluimveestal voor ouderdieren

Erfverhardingen	
Materiaal	Stelcon platen en betonnen afwerking
Onderhoudstoestand	Redelijk
2 Uitloopstallen	
Materiaal	Aluminium profielen met kunststof folie
Onderhoudstoestand	Goed
Schuur/overkapping	Stalen constructie met damwand dakplaten
Bulksilo	
Aantal	6
Onderhoudstoestand	Goed

4.7.11 Rechthebbende 11

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 1074 ged., groot 0.06.40 ha
Gebruik	In gebruik als grasstrook, grenzend aan naastgelegen agrarisch perceel met maisteelt.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

4.7.12 Rechthebbende 12

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 1097, groot 0.88.25 ha
Gebruik	In gebruik als agrarische grond, thans aangewend ten behoeve van maïsteelt.
Zakelijke rechten	Uit informatie van het Kadaster blijkt dat er gebruik en bewoning op perceel kadastraal bekend gemeente Heesch F, nummer 1097 berust.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Koopovereenkomst, artikel 7:3 BW en 10 WVG, afkomstig uit stuk Hyp4 81815/100, ingeschreven op 27-07-2021, einddatum 27-01-2022.
Foto van het object	

4.7.13 Rechthebbende 13

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 1284, groot 1.88.58 ha
Gebruik	In gebruik als agrarische grond, thans aangewend ten behoeve van maïsteelt.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG, afkomstig uit stuk Hyp4 81815/20, ingeschreven op 26-07-2021, einddatum 27-01-2022
Herinrichtingsrente	€ 1,82 per jaar, eindjaar 2027
Foto van het object	

4.7.14 Rechthebbende 14

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 1287, groot 0.13.31 ha
Gebruik	In gebruik als agrarische grond, thans aangewend ten behoeve van maïsteelt.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG, afkomstig uit stuk Hyp4 81815/100, ingeschreven op 27-07-2021, einddatum 27-01-2022.
Foto van het object	

4.7.15 Rechthebbende 15

Kadastrale gegevens	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 1327, groot 1.99.60 ha
Gebruik	In gebruik als agrarische grond, thans aangewend ten behoeve van maïsteelt.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 100,67 per jaar, eindjaar 2027.
Foto van het object	

4.7.16 Rechthebbende 16

Kadastrale gegevens	Gem. Heesch, sectie F, nummer 1509 ged., groot 0.59.25 ha
Gebruik	Grotendeels in gebruik als grasland met hierop deels een verplaatsbare zonne-installatie en tuin met boomaanplant.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Aanwijzing op grond van de Wvg: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Bernheze, afkomstig uit stuk Hyp4 82166/17, ingeschreven op 16 september 2021.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Herinrichtingsrente	€ 51,83 per jaar, eindjaar 2027.
Foto van het object	

5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en Optimale aanwending

5.1 Marktomstandigheden

5.1.1 Macro

De concept Macro Economische Verkenning 2024 (Raming augustus 2023) (Concept-Macro Economische Verkenning 2024) | CPB.nl, z.d.) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke op 17 augustus 2023 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

De economie heeft de laatste jaren een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. Corona, de oorlog in Oekraïne (en de daardoor veroorzaakte energiecrisis), een rap oplopende inflatie en snelle renteverhogingen van centrale banken hadden grote gevolgen voor huishoudens en bedrijven. De koopkracht daalt in de periode 2022, 2023 en 2024 in totaal met -1,6%. Dat valt gezien de omvang van de schokken nog mee. De economie is, geholpen door het steunbeleid van de overheid, veerkrachtig gebleken. De arbeidsmarkt is krap gebleven en dit uit zich in hogere lonen en een recordaantal mensen met een baan.

Tijdelijke inkomensondersteunende maatregelen vallen in 2024 weg, waardoor zonder aanvullend beleid de koopkracht van huishoudens met de laagste inkomens daalt en de armoede stijgt. De armoede loopt op tot 5,7% van de bevolking, een toename van 0,9%-punt ten opzichte van 2023. Dit komt doordat tijdelijke maatregelen om de gevolgen van gestegen energieprijzen te dempen, zoals de energietoeslag en een hogere zorgtoeslag, na 2023 ophouden. Ook op de middellange termijn blijft de armoede licht oplopen. Om dit tegen te gaan is structureel beleid nodig.

De overheidsfinanciën verslechteren op de korte en de middellange termijn; prudent begrotingsbeleid is daarom geboden. Op de korte termijn leiden extra uitgaven en minder belastinginkomsten tot een groter overheidstekort. Deze trend zet door op de middellange termijn: onder andere de uitgaven aan rente, klimaat en zorg lopen op. Daarbij gaat de raming ervan uit dat de overheid er steeds beter in zal slagen de geplande uitgaven te realiseren, waardoor het overheidstekort verder toeneemt tot 3,9% in 2028 en de overheidsschuld stijgt. Het is daarom verstandig om het saldo niet nog verder te belasten. Dit betekent dat het gewenst is om eventueel aanvullend beleid, bijvoorbeeld om de oploep van armoede tegen te gaan, te dekken via ombuigingen of lastenverzwaringen.

De inflatie blijft dit jaar hoger dan eerder gedacht, vooral door een hogere kerninflatie. In 2022 liep de inflatie sterk op door forse prijsstijgingen van energie. Dit jaar daalt de inflatie aanzienlijk tot 3,9%, maar leidt de doorwerking van hogere energie- en loonkosten alsnog tot steeds hogere prijzen. Ook in 2024 blijft de inflatie hierdoor met 3,8% hoger dan normaal.

De economische groei vertraagt; vooral de uitvoer van goederen en de consumptie groeien minder hard. Gedeeltelijk is dit een logisch vervolg op de uitbundige groei na corona: een groot deel van de consumptieboom was inhaal en dus tijdelijk van aard. Ook profiteerde de Nederlandse export van uitbundige wereldhandelsvraag, maar die is nu weer dalende. Hogere prijzen zetten extra druk op de consumptie. Ook de investeringen krijgen een tik, mede door de hogere rente.

De Macro Economische Verkenning 2024 (Macro Economische Verkenning (MEV) 2024 | CPB.nl, z.d.) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke op 19 september 2023 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

Deze Macro Economische Verkenning (MEV) bestaat slechts uit een korte toelichting op de verschillen ten opzichte van de concept-MEV die op 17 augustus is gepubliceerd. In deze publicatie lichten we de verschillen in de macro-economische en budgettaire kerngegevens toe die, tenzij anders aangegeven, kunnen worden geïnterpreteerd als het effect van de besluitvorming in de Miljoenennota 2024. Het onderliggende macro-economische beeld is tussen cMEV en MEV niet geactualiseerd. Doordat het CPB op dit moment bezig is met de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (Keuzes in Kaart) is de MEV dit keer beknopt.

De besluitvorming in de Miljoenennota bevat maatregelen die erop zijn gericht om de oploep van armoede tegen te gaan, om dit te bekostigen worden voor een bredere groep huishoudens de lasten verhoogd. Het pakket bestaat uit een verhoging van het kindgebonden budget, de huurtoeslag, de arbeidskorting, de algemene heffingskorting in de bijstand en de jonggehandicaptenkorting. De budgettaire kosten van deze maatregelen zijn 2,3 mld euro. Het demissionair kabinet verhoogt de loon- en inkomstenbelasting in box 1 en de accijns op alcohol en tabak. Dit levert 2,2 mld euro op.

Het voorgestelde beleid leidt tot een verbetering van de koopkracht van de laagste inkomens in 2024. In de cMEV leidde het aflopen van tijdelijke inkomensondersteuning per 2024 tot een negatief koopkrachtbeeld voor de laagste inkomens. Na verwerking van de besluitvorming verbetert de koopkracht van de laagste inkomensgroep juist, in doorsnee met 1,1%. Hierin is ook het uitstellen van hervormingen in de huurtoeslag meegenomen.¹ Dit heeft een positief effect op de koopkracht van de laagste inkomensgroep (+0,4%-punt).

De mediane koopkracht verbetert ten opzichte van cMEV niet. Voor huishoudens vanaf het derde inkomenskwintiel verbetert de koopkracht minder dan in de cMEV, omdat de belastingen hoger zijn, met name voor huishoudens met een hoger inkomen. Daarom gaat de koopkracht voor het mediane huishouden er niet op vooruit door de besluitvorming in de Miljoenennota, de koopkrachtstijging is 1,8% (0,1%-punt lager dan in de cMEV). De verschillen tussen de inkomensgroepen voor wat betreft de koopkrachtstijging in 2024 zijn hierdoor kleiner geworden (figuur 1).

De eerder geraamde stijging van het aantal personen onder de armoedegrens in 2024 wordt voorkomen en de armoede onder kinderen daalt. Door de inkomensondersteunende maatregelen gaat het besteedbaar inkomen van huishoudens aan de onderkant van de inkomensverdeling erop vooruit ten opzichte van de cMEV en blijft het percentage personen onder de armoedegrens in 2024 gelijk aan 2023 (4,8%). Dit zijn 830.000 personen (zie figuur 2). In de cMEV was een toename tot 5,7% geraamd. De armoede onder kinderen daalt in 2024 naar 5,1% (van 6,2% in 2023). Deze afname van de armoede onder kinderen komt doordat de verhoging van het kindgebonden budget alleen ten goede komt aan huishoudens met kinderen.

In het cumulatieve koopkrachtbeeld over de driejaarsperiode 2022-2024 is veel spreiding te zien. Het beeld voor de drie jaren samen is relevant omdat vanaf 2022 de inflatie sterk begon te stijgen, en later pas de lonen volgden. Bovendien zijn er grote verschillen tussen de jaren in beleid. De koopkracht daalt voor het mediane huishouden in de driejaarsperiode 2022-2024 met 1,8%. Dit geldt niet voor alle inkomensgroepen: het laagste inkomenskwintiel gaat er in die periode 3,6% op vooruit, voor de hoogste inkomens daalt de koopkracht met 3,7% (zie figuur 3).

Een belangrijke kanttekening bij het koopkrachtbeeld is dat dit beeld uitgaat van één cijfer voor de inflatie. Dit kan voor een grotere vertekening zorgen dan normaal. De ervaren prijsstijging kan per huishouden verschillen. In 2022 namen vooral de kosten van energie toe, die een groter deel uitmaken van de consumptie van huishoudens met een lager inkomen. Daar komt bij dat de mate waarin een energieschok individuele huishoudens raakt sterk kan verschillen, afhankelijk van hun woonsituatie en energiecontract. De laatste tijd nemen juist de prijzen van diensten en voeding toe. Voor voeding geldt hetzelfde als voor energie; huishoudens met een lager inkomen besteden hier relatief meer aan, maar voor diensten juist het omgekeerde. Ook zien we in de koopkracht niet terug dat werknemers buiten de cao-loonstijging gecompenseerd worden voor gestegen kosten van levensonderhoud, bijvoorbeeld door eenmalige uitkeringen.

Het overheidstekort bedraagt in 2024 nog steeds 2,4% bbp. Buiten het koopkrachtpakket en de dekking daarvan worden er enkele lasten verzwaaard, waaronder de heffing in box 3, met name om een lagere inschatting van de opbrengst van de internationale vpb-afspraken en de zorgpremie te dekken. Ook stijgen de uitgaven aan defensie. Tevens zijn de verwachte inkomsten van de loon- en inkomstenbelasting aangepast, met een effect van respectievelijk +1,7 en +3,2 mld euro in 2023 en 2024. Per saldo is het overheidstekort ongewijzigd ten opzichte van de cMEV.

De economische groei valt in 2024 0,1%-punt hoger uit door hogere overheidsconsumptie en -investeringen. Hieronder vallen onder meer de hogere defensie-uitgaven. De consumptie van huishoudens neemt niet veel toe, omdat er tegenover de inkomensondersteunende maatregelen ook lastenverzwaringen staan. De economische groei komt voor 2024 uit op 1,5%. De inflatie is ongewijzigd, omdat de accijnsverhogingen te klein zijn voor een zichtbaar effect op de inflatie.

De middellangetermijnraming uit de cMEV blijft het basispad voor Keuzes in Kaart (KiK). De augustusbesluitvorming (cMEV) wordt niet meegenomen in het basispad voor de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (KiK), zoals eerder gemeld in de startnotitie Keuzes in Kaart. Aan het basispad zijn wel twee aanpassingen gedaan. De bijstelling van de loon- en inkomstenbelasting heeft structureel een klein effect. Ook zijn opbrengsten die naar de Nederlandse overheid gaan van het Europese systeem voor emissiehandel voor gebouwen en wegtransport (ETS-BRT) gecorrigeerd. In de bijgestelde raming voor 2028 is het EMU-saldo -3,6% bbp, het structurele EMU-saldo -3,0% bbp en de schuldquote 53,0% bbp.

5.1.2 Landelijke woningmarkt

In het vierde kwartaal 2023 verkochten NVM-makelaars meer woningen en tegen licht gestegen prijzen. Dat blijkt uit de analyse van de NVM-woningmarkt cijfers (DTNL, z.d.-b) over het vierde kwartaal van 2023 door NVM-dochter brainbay. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal van 2023 bijna 36.500 bestaande koopwoningen, 12% meer ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het vierde kwartaal van 2023 434.000 euro. Dat betekent voor het derde kwartaal op rij een prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs ligt nu +5,3% hoger dan in het vierde kwartaal 2022. Aan het einde van het afgelopen kwartaal stonden 11% minder woningen te koop dan in het derde kwartaal 2023 en zelfs 26% minder ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee verder toe. De nieuwbouwmarkt herstelt zich enigszins in het vierde kwartaal 2023, maar blijft nog altijd op een historisch laag niveau. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 ruim 6.100 nieuwbouwwoningen, een toename van +8% ten opzichte van een kwartaal eerder. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning ligt in het vierde kwartaal 2023 op 468.000 euro. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ruim 19.500 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: "De resultaten van het vierde kwartaal 2023 laten de dynamiek en veerkracht van de Nederlandse woningmarkt zien. Kopers en verkopers tonen vertrouwen in de markt. De dalende hypotheekrente en stijgende inkomens dragen daar zeker aan bij. Daardoor zien we het beschikbare aanbod woningen weer kleiner worden. Dat wakkert de concurrentie tussen kopers aan. De cijfers zijn er duidelijk over: het aantal kopers dat overbiedt op de vraagprijs neemt dan ook weer toe."

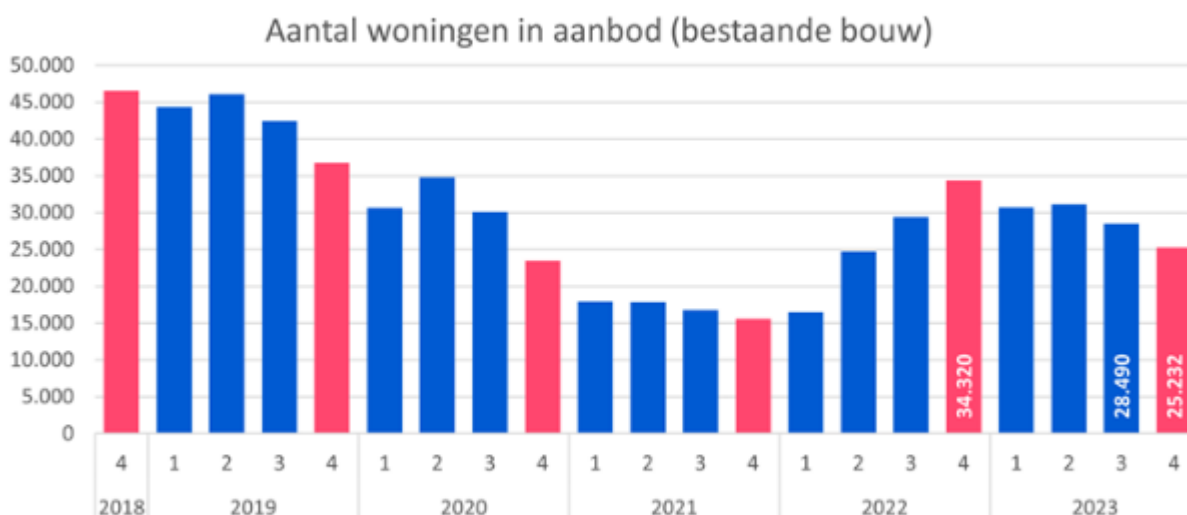
Lana Gerssen vervolgt: "Wij blijven ons onverminderd inspannen voor een gezonde woningmarkt. Daarvoor is evenwicht tussen vraag en aanbod een vereiste en daar is nu absoluut geen sprake van. De markt van bestaande koopwoningen en nieuwbouw zijn communicerende vaten. Méér nieuwbouw ontlast de markt van bestaande woningen waar het aanbod nu krimpt en de prijzen stijgen. Een divers en daarmee passend aanbod nieuwbouw brengt de noodzakelijke doorstroming en verduurzaming op gang."

Transacties bestaande woningbouw

- NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 bijna 36.500 woningen. Dit is een plus van 12% vergeleken met het vierde kwartaal 2022. Ten opzichte van het derde kwartaal 2023 is het +9%.
- De transactieprijs ligt in het vierde kwartaal 2023 +3,1% hoger vergeleken met het derde kwartaal 2023. Op jaarbasis is de transactieprijs +5,3% hoger dan in het vierde kwartaal 2022. Dit in tegenstelling tot de afgelopen vier kwartalen toen de jaar op jaar prijsontwikkeling steeds negatief was.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het vierde kwartaal 2023 uit op 434.000 euro.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis met +4,3% naar 396.000 euro.
- Een hoekwoning noteert in het vierde kwartaal 2023 een prijs van 414.000 euro, een stijging van +2,6% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 472.000 euro, een stijging van +2,6% ten opzichte van het derde kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen stijgen met +1,8% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van 627.000
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd met +3,4% naar 363.000 euro.
- Vergeleken met een jaar geleden stijgen de prijzen van alle categorieën woningen met gemiddeld +5,3%. Tussenwoningen noteren +7,4%, hoekwoningen +4,5%, 2-onder-1-kap woningen +7,5%, vrijstaande woningen +3,3% en appartementen +3,8%.
- In het vierde kwartaal 2023 wordt 53% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 46% en een jaar geleden 45%.
- In het vierde kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld +1,3% boven de vraagprijs. In het derde kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog +0,3% hoger uit dan de vraagprijs.

- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is bij tussenwoningen +2,9%, hoekwoningen +1,5%, 2-onder-1-kap woningen +0,5%, vrijstaande woningen -1,6% en appartementen +1,7%.

In het vierde kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 30 dagen verkocht. Dat is 2 dagen korter dan in het derde kwartaal 2023.



5.1.3 Lokale woningmarkt bestaande bouw

Regionaal

Omdat de gemeente Bernheze relatief klein is, wordt ook gekeken naar de Corop-regio. Hieronder de cijfers van de regio Noordoost-Noord-Brabant. (NVM kwartaalcijfers 4e kwartaal 2023 - regionale analyse, 2024)

Gemeente 2023	Kwartaal	Woningtype Vijf	aantal	aantal verandering jaar	transactieprijs mediaan	transactieprijs verandering jaar	transactieprijs2 mediaan	transactieprijs2 verandering jaar
Bernheze	4e kwartaal 2023	Tussenwoning	6	0,0%	389.500	0,0%	3.916	0,0%
Bernheze	4e kwartaal 2023	Hoekwoning	4	0,0%	393.768	0,0%	4.047	0,0%
Bernheze	4e kwartaal 2023	2-onder-1-kapwoning	11	37,5%	403.530	4,5%	3.398	9,1%
Bernheze	4e kwartaal 2023	Vrijstaande woning	15	150,0%	546.429	4,6%	3.759	8,4%
Bernheze	4e kwartaal 2023	Appartement	1	0,0%	402.500	15,0%	3.908	-4,0%
Bernheze	4e kwartaal 2023	Totaal	37	146,7%	458.104	4,0%	3.712	6,5%

5.1.4 Marktentwikkelingen nieuwbouw

Chris van Zantwijk, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: “Het groeiende aanbod van nieuwbouwwoningen dat dit kwartaal is gerealiseerd, juichen we toe. Zo vermindert de druk op de bestaande koopwoningmarkt. Dat is keihard nodig om te kunnen voldoen aan de grote vraag. Laten we ons daarbij niet blindstaren op alleen starterswoningen, maar juist ook woningen voor doorstromers en senioren realiseren. We maken ons wel zorgen over het toekomstige aanbod van nieuwbouw.”

Chris van Zantwijk licht dat toe: “Door een breed scala van woningen aan te kunnen bieden die zijn afgestemd op de lokale vraag, stimuleren we een gezonde doorstroming op de woningmarkt. Dat is een win-win situatie waarbij zowel verkopers als nieuwe kopers profiteren van een divers en duurzaam woningaanbod. De hoge overbruggingskosten tijdens de bouw vormen een financieel obstakel voor kopers. Wij zien kansen in het verkorten van de bouwtijd, het naar achter schuiven van betaaltermijnen en roepen op om te onderzoeken of de hypothecaire aflossingsverplichting kan worden opgeschort tijdens de bouw. Dat geeft nieuwbouwkopers meer financiële ruimte en vertrouwen.”

Transacties nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 ruim 6.100 nieuwbouwwoningen. De markt herstelt zich verder met een plus van 8% ten opzichte van het derde kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar geleden stijgt het aantal transacties zelfs met +57%. Niettemin blijft het aantal verkopen op een historisch laag niveau.
- Over een periode van vier kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 19.150
- De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning komt in het vierde kwartaal 2023 uit op 468.000 euro, -0,9% lager dan het vorige kwartaal. Vergeleken met een jaar geleden is de gemiddelde verkoopprijs -2,3%
- De verdeling van het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal 2023 is 4% tot 250.000 euro, 32% van 250.000 - 400.000 euro, 26% van 400.000 - 500.000 euro, 30% van 500.000 - 750.000 euro en 8% vanaf 750.000 euro.
- In het vierde kwartaal 2023 staan ruim 19.500 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van +11% op kwartaalbasis en +17% hoger ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. Dit is het hoogste punt sinds begin 2016.

- In het vierde kwartaal 2023 kwamen 8.150 nieuwbouwwoningen op de Dit is +26% hoger dan het derde kwartaal 2023 en -6% minder dan een jaar eerder.
- De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het vierde kwartaal 2023 komt uit op 506.000 euro. Dat is -3% lager ten opzichte van het derde kwartaal 2023 en -5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt in het vierde kwartaal 2023 met 46% het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 12% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 14% en vrijstaande woningen 8%. Tussenwoningen zijn goed voor 20% van het aanbod nieuwbouw.

Woningbouwers (WoningBouwersNL, 2023) meldt de navolgende informatie over 2023:

In november werden er 2.197 nieuwbouw koopwoningen verkocht.

Alhoewel dit aantal 17% hoger ligt dan een jaar geleden, is toch sprake van een stagnatie van de inhaalslag van verkopen die de afgelopen maanden had ingezet. November 2022 was namelijk een erg slechte maand, wanneer de verkopen van november 2023 worden vergeleken met het 3-jarige gemiddelde dan ligt deze maar liefst 37% lager.

De verkopen van januari tot en met november komen nu uit op 19.000 nieuwbouwwoningen in 2023, dat zijn 7.258 verkochte nieuwbouwwoningen minder dan in 2022 en maar liefst 11.611 minder verkochte nieuwbouwwoningen dan het driejarige gemiddelde. 2023 wordt dus een uitzonderlijk slecht jaar voor de nieuwbouwverkoop. De verkoop stevent af op het slechtste aantal sinds het jaar 2013 toen de woningbouw in een diepe crisis zat en er slechts 15.051 nieuwbouwwoningen werden verkocht.

5.1.5 Agrarische grondmarkt

Het Kwartaalbericht Agrarische grondmarkt (Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt 2023-3 - Kadaster.nl zakelijk, z.d.) van het Kadaster omschrijft de marktomstandigheden van de agrarische grondmarkt als volgt:

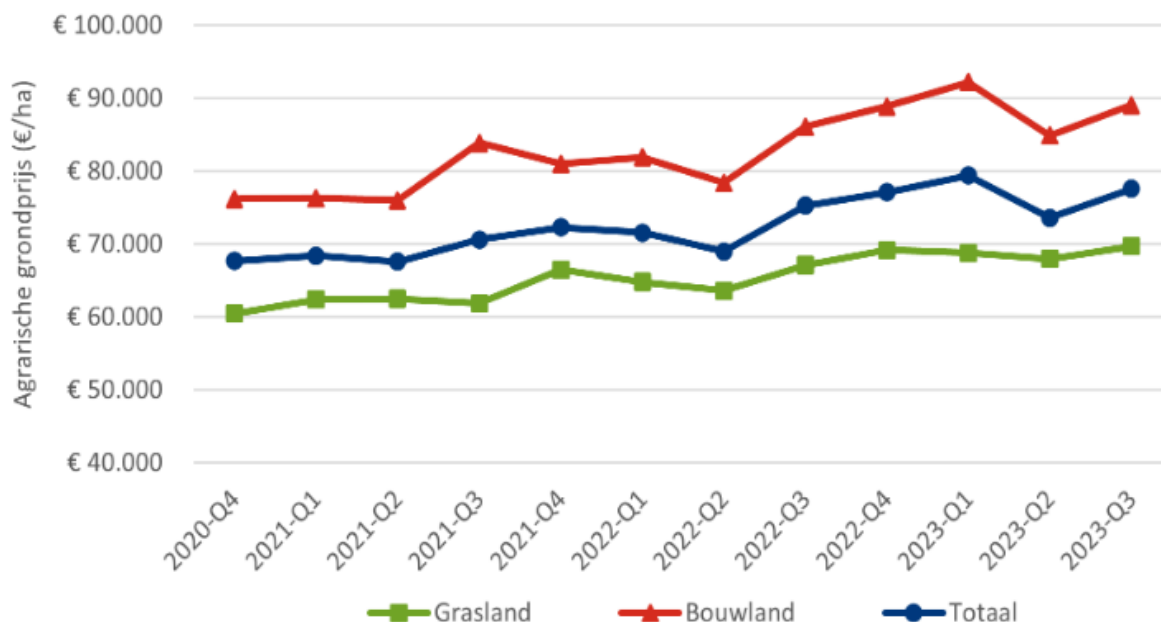
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2023 uitgekomen op € 77.600 per ha (figuur 1). Dat is 5,4% hoger dan in het 2e kwartaal van 2023 (€ 73.600 per ha), en 5,7% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2022 van € 73.400 per ha.

De gemiddelde prijs van bouwland is in het 3e kwartaal van 2023 met 4,9% gestegen naar € 89.100 per ha (figuur 1). Dat is 5,4% boven de gemiddelde prijs in 2022 van € 84.500 per ha.

De gemiddelde prijs van grasland is in het 3e kwartaal van 2023 met 2,5% toegenomen tot € 69.700 per ha (figuur 1). Dat is 5,3% meer dan de gemiddelde prijs van grasland in 2022 van € 66.200 per ha.

De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 3e kwartaal van 2023 met 10,4% gestegen tot € 80.600 per ha. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.

Agrarische grondprijzen per kwartaal

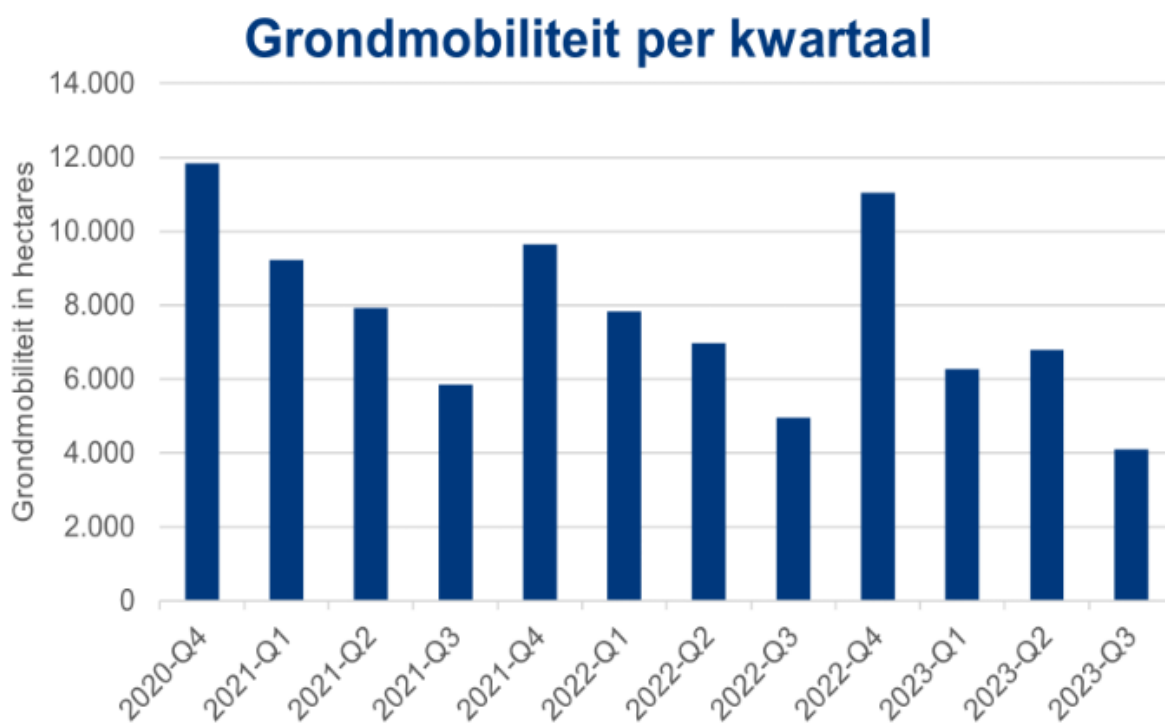


Figuur 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar grondgebruik

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

In het 3e kwartaal van 2023 is 4.100 ha landbouwgrond verhandeld, bijna 900 ha (17%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2022 (figuur 2). Gemeten over de laatste vier kwartalen (2022Q4 tot en met 2023Q3) is in totaal 28.200 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 1.200 ha (4%) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2021Q4-2022Q3).

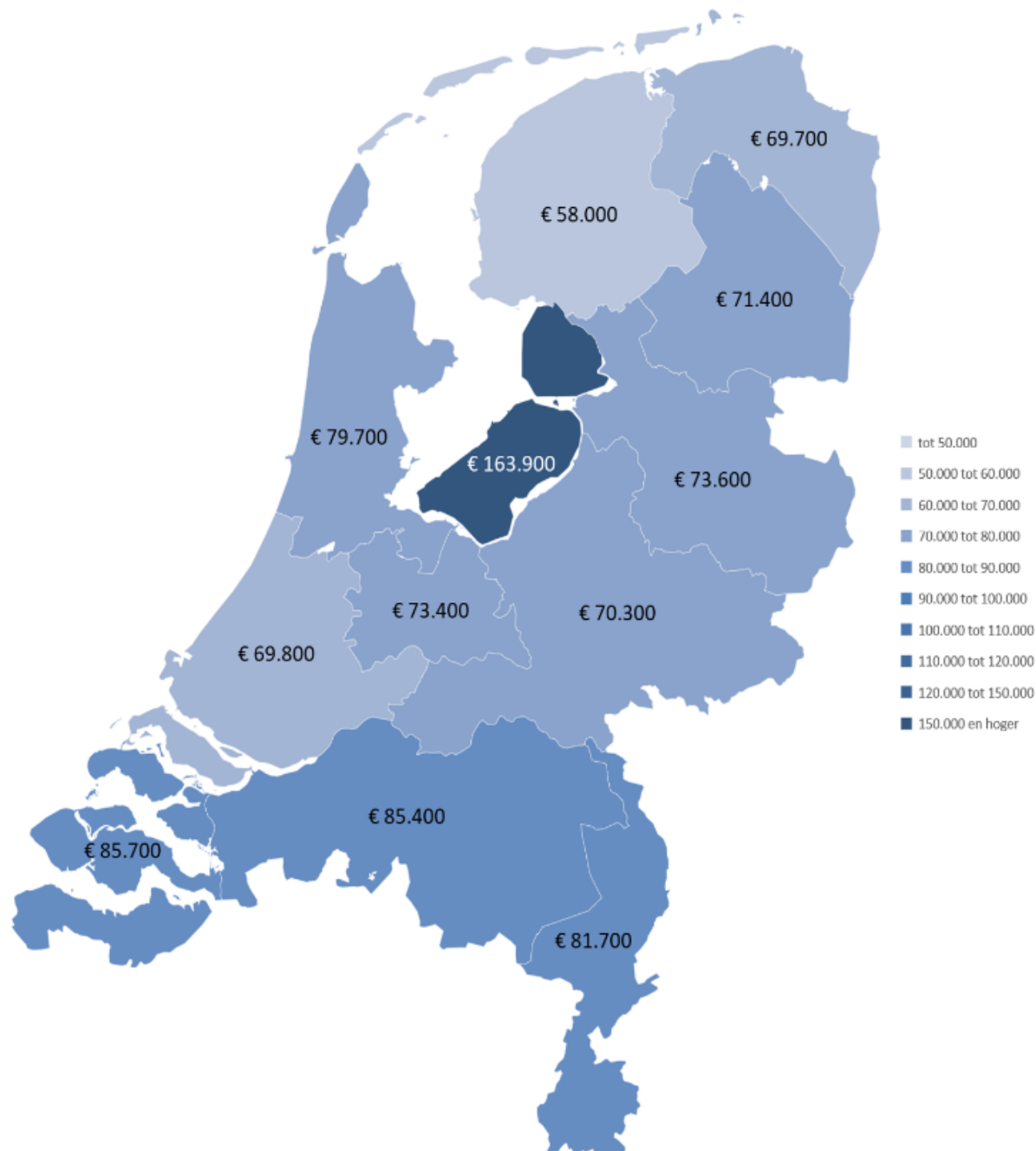
De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,57%, tegen 1,63% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



Figuur 2 Mobiliteit (ha) landbouwgrond per kwartaal

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

Voortschrijdende grondprijs per provincie (€/ha)

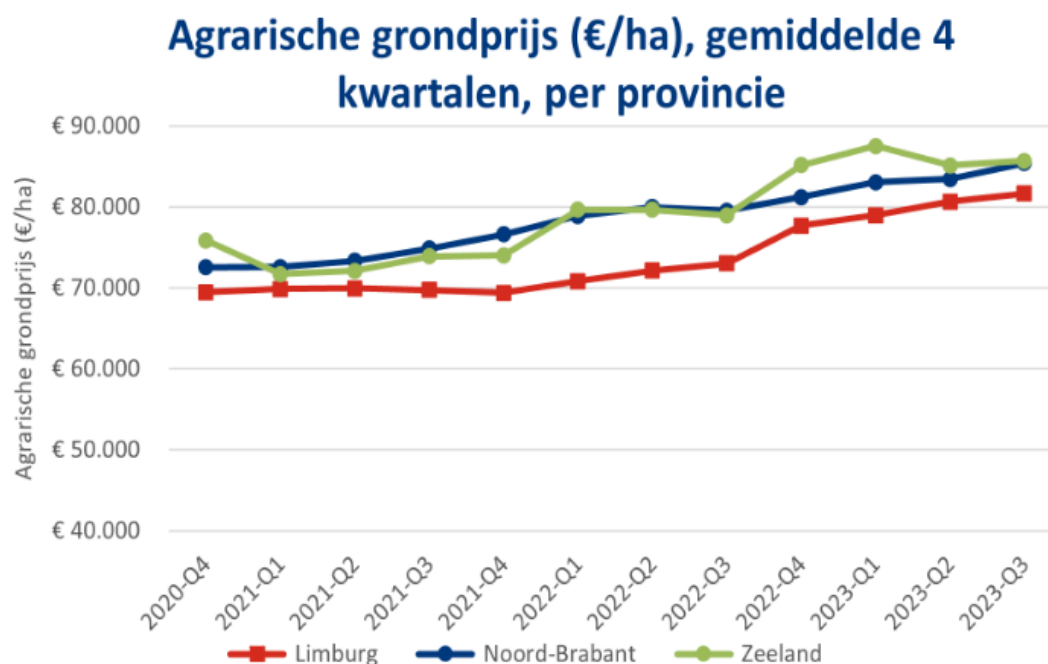


Kaart 1 Agrarische grondprijs naar provincie, 1e kwartaal 2023

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

Grondprijontwikkeling Zeeland, Noord-Brabant en Limburg

Grondprijontwikkeling Zeeland, Noord-Brabant en Limburg



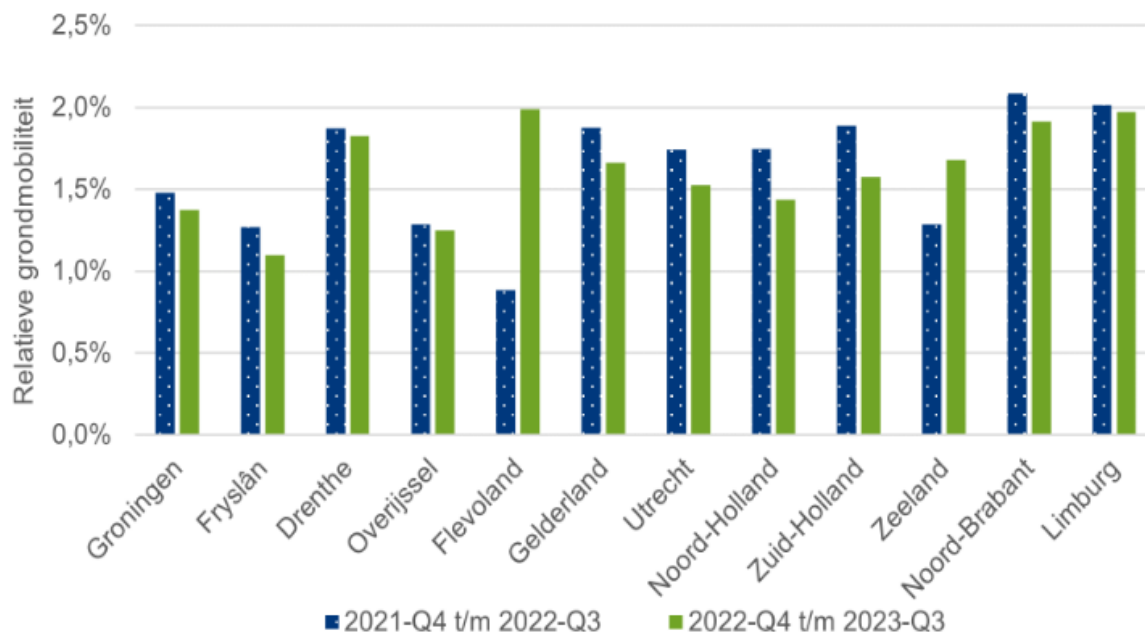
Figuur 3: Grondprijontwikkeling provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

In provincies Zeeland en Limburg is de gemiddelde agrarische grondprijs in het 3e kwartaal van 2023 met 1% toegenomen, en in Noord-Brabant met 2% (figuur 3).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandelde areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – varieert over de vier laatste kwartalen (2022Q4-2023Q3) van 1,10% in Fryslân tot 1,99% in Flevoland (figuur 8). In vergelijking met een jaar eerder (2021Q4-2022Q3) is in 7 provincies de relatieve grondmobiliteit met 0,1 procent of meer afgenomen, met de grootste daling in Zuid-Holland en Noord-Holland met 0,3 procentpunt. In Zeeland en Flevoland is de grondmobiliteit met respectievelijk 0,4 en 1,1 procentpunt gestegen.

Relatieve grondmobiliteit per provincie



Figuur 4 Relatieve mobiliteit landbouwgrond (%) in 2021-Q2 t/m 2022-Q1 en 2022-Q2 t/m 2023-Q1

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

De relatieve grondmobiliteit – het verhandelde areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen (2021Q3-2022Q2) varieert van 0,97% in Flevoland tot 2,23% in Noord-Brabant (figuur 7). In vergelijking met een jaar eerder (2020Q3-2021Q2) is in zeven provincies de relatieve grondmobiliteit in meer of mindere mate afgenomen: van 0,2 procentpunten in Overijssel tot 0,9 procentpunten in Utrecht. In Noord-Holland, Zuid-Holland, Groningen, Drenthe en Zeeland is de relatieve mobiliteit niet of heel licht gestegen, met een maximum van 0,2 procentpunten in Zeeland.

5.1.6 Pluimveehouderij

Rabobank 2023 (Mulder, 2023) meldt, dat het een goed jaar voor de Nederlandse pluimveesector met voermarges die ruim boven het gemiddelde lagen. Een beperkt aanbod ten opzichte van de vraag, dat deels werd veroorzaakt door de overgang naar Beter Leven 1-ster en de impact van de vogelgriep, resulteerde in relatief hoge prijzen voor vleeskuikens. Tegelijkertijd namen de voerkosten geleidelijk af. In 2024 zullen de marktomstandigheden langzaam veranderen, mede doordat consumenten geleidelijk minder sterk gefocust zijn op prijs door verbeterd besteedbaar inkomen. Hierdoor zal de vraag naar kip herstellen en dat biedt kansen voor verdere waardevermeerdering van kipproducten.

De vraag naar kip in Europa zal naar verwachting in 2024 groeien met ongeveer 1,5-2% verhoogd ten opzichte van 2023. Tegelijkertijd zal het aanbod in Noordwest-Europa afnemen, ook in Nederland.

Herstel van het besteedbaar inkomen zal consumenten langzaamaan aanzetten tot meer uitgaven. Dit komt de vraag naar Beter Leven 1-ster kip en andere duurdere producten en concepten ten goede. Deze markt heeft, zowel in Nederland als in de rest van Europa, onder druk gestaan.

In 2024 zal duidelijker worden of Europese retail, foodservice en voedingsmiddelenbedrijven de ECC-doelen voor 2026 gaan halen. Ze moeten afspraken maken met ketenpartijen om tegen 2026 voldoende kip volgens deze standaard te verkrijgen.

De uitvoer van kip zal verder dalen door een aanhoudend verminderd Nederlands aanbod, waarbij de positie in de Duitse markt het meest stabiel blijft.

Het afnemende Nederlandse aanbod wordt steeds meer gecompenseerd door invoer, vooral uit Duitsland en Polen. De stijging van de invoer van levende kippen daalt verder, deels als gevolg van een krappere aanbod in Duitsland.

Voerprijzen blijven naar verwachting slechts licht dalen door de verdere groei van aanbod en voorraadniveaus, evenals een herstel van het aanbod van sojameel uit Argentinië.

Geopolitieke onzekerheden als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de situatie in het Midden-Oosten kunnen leiden tot toenemende volatiliteit in prijzen van voer, olie, gas en elektriciteit.

Europa en Noord-Amerika werden geconfronteerd met vroege uitbraken van vogelgriep in het winterseizoen. Dit verhoogt de bezorgdheid dat we opnieuw een jaar met flinke impact van vogelgriep kunnen verwachten, wat kan leiden tot aanhoudende volatiliteit op de pluimveemarkt.

Legpluimvee

De universiteit van Wageningen (Vermeij, 2023) meldt, dat de langetermijnprognoses voor leghennen bij de meeste houderijsystemen zijn verhoogd. De grootste toename wordt voorzien bij vrije uitloop. Voor vleeskuikens zijn de saldo's voor regulier en ECC ruim hoger, maar voor Beter Leven 1 ster (BL*) in mindere mate.

Deze prognoses worden als normen gebruikt bij bedrijfsbegrotingen voor de komende periode van 10 jaar en bij de beoordeling van diverse bedrijfseconomische en financierings-vraagstukken binnen de overheid. Het bestaan van deze prognoses zorgt voor een betrouwbaardere onderbouwing bij financiering van de pluimveebedrijven.

In overleg met sectordeskundigen werkzaam bij banken, accountantsbureaus en verenigingen, worden jaarlijks inschattingen gemaakt voor de langetermijnbegrotingen. De saldoberekeningen komen tot stand op basis van gerealiseerde cijfers in de praktijk en de verwachte marktontwikkelingen. Bij het gebruik van deze saldo's moet rekening gehouden worden met fors gestegen kosten, onder andere voor huisvesting en energie. De geschatte voerprijzen zijn met circa 10% verhoogd. Bij leghennen (alle houderijsystemen) worden de opfokhennen duurder, maar nemen ook de opbrengstprijzen toe. Voor biologische hennen neemt alleen het saldo voor witte eieren toe.

Ook bij vleespluimvee compenseren de hogere opbrengstprijzen de hogere voerprijzen. Voor European Chicken Commitment (ECC) zijn met name de voederconversie en uitval verlaagd, waardoor het saldo toeneemt. Voor Beter Leven* wordt het aantal kuikens per m2 verlaagd naar 9,4, waardoor wel het saldo per dier toeneemt, maar per vierkante meter nauwelijks. Bij vleeskuiken ouderdieren is de wijziging van de prognose minimaal.

5.2 Courantheid

De taxateurs beoordelen in het kader van de courantheid de potentiële bouwgrond als volgt:

De locatie	Het getaxeerde ligt aan de rand van Heesch, direct aansluitend op recent gerealiseerde nieuwbouwfase(n) De Erven. Locatie is goed gelegen, goed te ontsluiten en gewild.
Het vastgoedobject	Het object bevat in huidige staat voornamelijk agrarische grond, één van de percelen is bebouwd met opstallen t.b.v. legkippen. In nieuwe opzet is sprake van ca. 47% uitgeefbare grond, wat aan de lage kant is. Echter wordt de wijk voorzien van ca. 26% groen is, wat de woonkwaliteit ten goede komt. In de ontwikkeling is sprake van een zorgcomplex, alsmede een sociale huur appartementen complex. Overige bebouwing is grondgebonden, waarvan ca. 23% sociale huur, 18% sociale koop, 28% betaalbare koop en 31% dure koop. Er is sprake van een marktconforme verdeling over de diverse doelgroepen.
De mate van verkoopbaarheid	De ontwikkeling heeft een grote diversiteit aan woningtypen in meerdere prijsklassen, zowel koop als huur. Hierdoor wordt een groot publiek bereikt en daarmee is de verwachte verkoopbaarheid goed. Voorts kan de beoogde ontwikkeling zorgen voor een zekere doorstroming in de bestaande bouw, waardoor ook hier weer betaalbare woningen beschikbaar komen.

Daarmee is de potentiële bouwgrond en de beoogde ontwikkeling te beschouwen als goed courant.

5.3 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

INTERN

Sterkte

- fraaie ligging aan de rand van het dorp;
- de ontwikkeling bestaat uit meerdere fases met een behoorlijke diversiteit aan woningtypen met in het midden een park.
- ontwikkeling is gericht op meerdere doelgroepen (huur/koop, sociaal, zorg enz)
- ontwikkeling sluit qua ontwerp aan op eerdere fases
- wijk is goed te ontsluiten op bestaande infrastructuur.

EXTERN

Kansen

- door realisatie van het plan, zal mogelijk een doorstroming ontstaan in bestaande bouw, waardoor woningen met tuin elders juist weer beschikbaar komen.
- Inflatie is afgenomen, wat meer vertrouwen geeft onder kopers;
- Ontwikkeling van duurzame woningen.

Zwakte

- aan Noordzijde ontsluiting tegen over bedrijven terrein, aanrij route is minder aantrekkelijk;
- Minder dan 50% van de in het kostenverhaalsgebied betrokken grond is uitgeefbaar;
- Laatste jaren is door onderhandse grondaankopen reeds behoorlijk gespeculeerd op een mogelijke ontwikkeling ter plaatse, dit heeft een prijsopdrijvend effect gegeven.

Bedreigingen

- Leencapaciteit is voor kopers in 2023 en nu ook in 2024 verder afgenomen;
- Onvoorziene economische ontwikkelingen als gevolg van overheidsbesluitvorming;
- Hoge bouw- en ontwikkelkosten;
- Door de grondspeculatie in de nabije omgeving kan met de verwerving van de gronden een langer traject gemoeid zijn.

5.4 Optimale aanwending

Het waardebegrip marktwaarde is onlosmakelijk verbonden met het principe van optimale aanwending (highest and best use). Omdat bij marktwaarde de koperoptiek bepalend is, moeten de taxateurs zich bij de taxatie afvragen welk doel de koper met de verwerving van het object beoogt, welk gebruik hem voor ogen staat, en in welke staat hij het object wil brengen om dat gebruik mogelijk te maken. Dit maakt dat een vastgoedobject niet - althans niet per se - zijn hoogste waarde ontleent aan zijn huidige verschijningsvorm. De koper beoogt wellicht een ander gebruik dan in het verleden plaats vond, wellicht zelfs een ander gebruik dan thans in fysieke zin mogelijk is. Dit betekent dat de koper zijn bod zal baseren op basis van een variant waarin het object al geschikt is gemaakt in de - in zijn optiek - optimale staat. Hij zal daarbij enerzijds de verwervingsprijs van het object in de huidige staat in aanmerking nemen en anderzijds de kosten om het in de beoogde staat te brengen. Dit alles leidt ertoe dat door de taxateurs - voordat taxatiemethoden kunnen worden ingezet - bepaald moet worden welke (realistische) aanwendingsscenario's voor een object bestaan. Daarbij spelen aanpassingsmogelijkheden van het object een rol, zowel in fysieke zin (bouwkundig, locatie) als in juridische zin (functie en/of activiteiten, vergunningen). Bepalend is ook de behoefte in de markt.

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke functie en/of activiteiten van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Het gaat bij optimale aanwending om de toekomstige (door de koper beoogde) functie en/of activiteiten die in redelijkheid (namelijk getoetst aan de hand van vier criteria) haalbaar moet zijn, waardoor niet-realistische toekomstige functies en/of activiteiten worden uitgesloten. Omdat de taxateurs op voorhand niet zeker zijn welke aanwending (welk kopersdoel) de hoogste bieding van de zijde van kopers oplevert, moeten zij meerdere aanwendingsvarianten de revue laten passeren. Meestal is een voortzetting van het huidige gebruik één van die aanwendungen, maar moeten er ook alternatieven worden bekeken. Dat maakt analyse van de optimale aanwending tot scenarioanalyse. Zo zijn er bij verschillende objecten geheel verschillende aanwendingsvarianten voorstelbaar.

Bij het beginsel van optimale aanwending zijn de volgende punten belangrijk:

- a. de marktwaarde is altijd gebaseerd op een optimale aanwending van het te taxeren object;
- b. de optimale aanwending is de beste variant uit een reeks aan alternatieve gebruiksscenario's.
Voortzetting van het huidige gebruik is een van de te analyseren scenario's;
- c. alleen indien het op voorhand evident is dat het huidige gebruik het optimale gebruik is, is het niet nodig een highest and best use-analyse uit te voeren;
- d. alleen realistische aanwendingen mogen meedoen: de toekomstige aanwending moet realistisch, redelijk en haalbaar zijn:
 - in fysieke zin: staan zaken als kavelvorm, ontsluiting, parkeergelegenheid, bouwfysica, bouwstramien de aanwending toe?
 - in juridische zin: staat het Omgevingsplan de aanwending toe of staat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid functiewijziging toe?
 - in sociale en of maatschappelijke zin: is er behoefte aan de nieuwe functie in de markt, van overheidswege, in sociaal opzicht?

Taxateurs hebben geen scenario analyse uitgevoerd. Voor de complexwaarde is het uitgangspunt, dat de beoogde ontwikkeling de highest and best use is voor deze locatie.

6. Taxatie technische uitgangspunten

6.1 Wettelijk kader

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18, lid 2 onder a. van de Omgevingswet juncto artikel 8.17 Omgevingsbesluit ten behoeve van het kostenverhaalsgebied de Bunders te Bernheze.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 8.17, lid 2 onder b. juncto bijlage IV van het Omgevingsbesluit worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a. De waarde van de gronden, de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
- b. De kosten van het vrijmaken van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- c. De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden;
- d. De kosten voor bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden;
- e. De kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het kostenverhaalsgebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten geraamd in de Kostenverhaalsopzet – met tijdvak.

6.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 8.17, lid 1 onder a. van het Omgevingsbesluit is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de Omgevingswet.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft in de wetgeschiedenis van de Wro aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het kostenverhaalsgebied. De Wro is met ingang van 1 januari 2024 vervallen. De bepalingen ten aanzien van het bepalen van de inbrengwaarde in een kostenverhaalsopzet op basis van schadeloosstelling zijn echter zonder inhoudelijke wijziging opgenomen in artikel 8.17, lid 1, onder a van het Omgevingsbesluit.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is eveneens terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbeschikking is immers nog niet aangewezen.

De vraag of sprake is van onroerende zaken (1) welke onteigend zijn, (2) waarvoor een onteigeningsbeschikking is aangewezen of (3) welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigening (schadeloosstelling) worden verworven, met onteigeningsbeschikking worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het kostenverhaalsopzet.

6.3 Werkelijke waarde gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

De hoofdregel voor de werkelijke waarde is opgenomen in 15.22 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde. In het tweede lid is vermeld, dat bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel 15.22 is bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar een andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 15.23 tot en met 15.25 van de Omgevingswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 15.22, lid 2 van de Omgevingswet opgenomen.

Artikel 15.23 van de Omgevingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het vaststellen van de schadeloosstelling geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:

- a. de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft,
- b. overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend,
- c. de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.

De beoogde realisatie van woningbouw kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende Omgevingsplan.

Artikel 15.24 van de Omgevingswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

- a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en
- b. alle functies die in het Omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere Omgevingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een Omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 15.25 lid 1 van de Omgevingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert.

Artikel 15.25 lid 2 van de Omgevingswet omvat een correctie op 15.25 lid 1 in die zin dat een reeds toegekende vergoeding op grond van artikel 15.1 eerste lid, onder d, f, k, l in mindering zal worden gebracht op de vergoeding in gevolge artikel 15.25 eerste lid van de Omgevingswet.

6.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet brengt met zich mee, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte functie en/of activiteit (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (highest and best use of HABU).

6.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere Omgevingsplannen of gedeelten daarvan, kan omvatten, een Omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen.

De (waarnemend) Advocaat-Generaal verwoordt in de door hem genomen conclusie d.d. 7-10-2016, ECLI:NL:PHR:2016:986, dienaangaande het volgende:

“Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van ‘de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken’ – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. ‘Hard and fast rules’ ontbreken. ‘Exploitatie’ is een economisch begrip, zodat de beantwoording van de vraag of in een voorkomend geval sprake is van ‘als één geheel in exploitatie te brengen zaken’ in de regel zal moeten worden overgelaten aan de feitenrechter. Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt wel, onder meer, (a) dat een complex niet identiek behoeft te zijn aan een bestemmingsplangebied en zowel betrekking kan hebben op een gedeelte van een plangebied als zich kan uitstrekken over meerdere plangebieden of gedeelten daarvan en (b) dat ook een gebied met uitsluitend onrendabele bestemmingen als een complex kan worden aangemerkt. Fasering in de uitvoering van een bestemmingsplan hoeft niet eraan in de weg te staan dat het gaat om één complex, zolang maar sprake is van ‘kenbare continuïteit’. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele, geografische en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken”.

Naast voorgaande zijn aan de jurisprudentie van (voornamelijk) de Hoge Raad ten aanzien van de afbakening van het complex nog de volgende relevante criteria te ontlelen:

1. Een complex moet (vrij) nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
2. Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
3. Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
4. Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
5. De financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort.

De begrenzing van het kostenverhaalsgebied en de kostenverhaalsopzet voldoen aan deze vereisten. Voorts is de verdeling van het programma dusdanig over het kostenverhaalsgebied verdeeld, dat het kostenverhaalsgebied als één woonwijk kan worden beschouwd. Verder is sprake van verbetering van de infrastructuur, welke zowel de Noordelijke als Zuidelijke zijde van de Zoggelsestraat ten goede komt.

Taxateurs zijn dan ook van mening, dat sprake is van één complex.

6.4 Waardering complexwaarde

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

De residuele waarde methode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De residuele waarde methode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de kostenverhaalsopzet van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie aanmerkelijk theoretisch is hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

“2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.”

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

“2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de ‘top-down’ methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Ontheigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.”

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

“16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.”

6.4.1 Comparatieve methode ruwe bouwgrond

6.4.1.1 Binnenplanse transacties ruwe bouwgrond



- Referentie 1
Verkoop en notariële levering op 25-02-2022 van 1 ha 99 are en 60 ca. cultuurgrond nabij Zoggelsestraat 60 te Heesch, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, nummer 1327. Bron: Hyp 4 82106/107. Het perceel is verkocht als cultuurgrond, maar beoogd doel is toekomstige woningbouw. Koopsom € 83,-- per m²
- Referentie 2
Verkoop met inschrijving van de koopakte op 27-07-2021 van twee percelen grond van:
 - ca. 13 are en 31 ca kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F, nummer 1287
 - ca. 88 are en 25 ca kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F, nummer 1097Bron: Hyp 4 81815/100. Beide percelen zijn verkocht als cultuurgrond, maar voor toekomstige realisatie van minimaal 20 woningen. Koopsom € 90,-- per m².
- Referentie 3
Verkoop met inschrijving van de koopakte op 26-07-2021 van een perceel grond van ca. 1 ha 88 are en 58 ca., verkocht als cultuurgrond, maar beoogd doel is toekomstige woningbouw. Kadastraal bekend gemeente Heesch sectie F nummer 1284 en 1285. Bron: Hyp 4 81815/20. Koopsom € 95,-- per m².
- Referentie 4
Verkoop met inschrijving van de koopakte op 29-07-2021 van een perceel grond met opstallen, bestaande uit onder meer vier pluimveestallen, loods en overige ruimten) staande en gelegen aan de Bosschebaan/Bunderstraat te Heesch, uitmakende een gedeelte met een oppervlakte van circa 1 ha en 14 are, onderdeel van Heesch, sectie F, nummer 965. Bron: Hyp 4 81824/152. Koopsom: € 1.650.000,--, per m² inclusief opstallen € 145,74

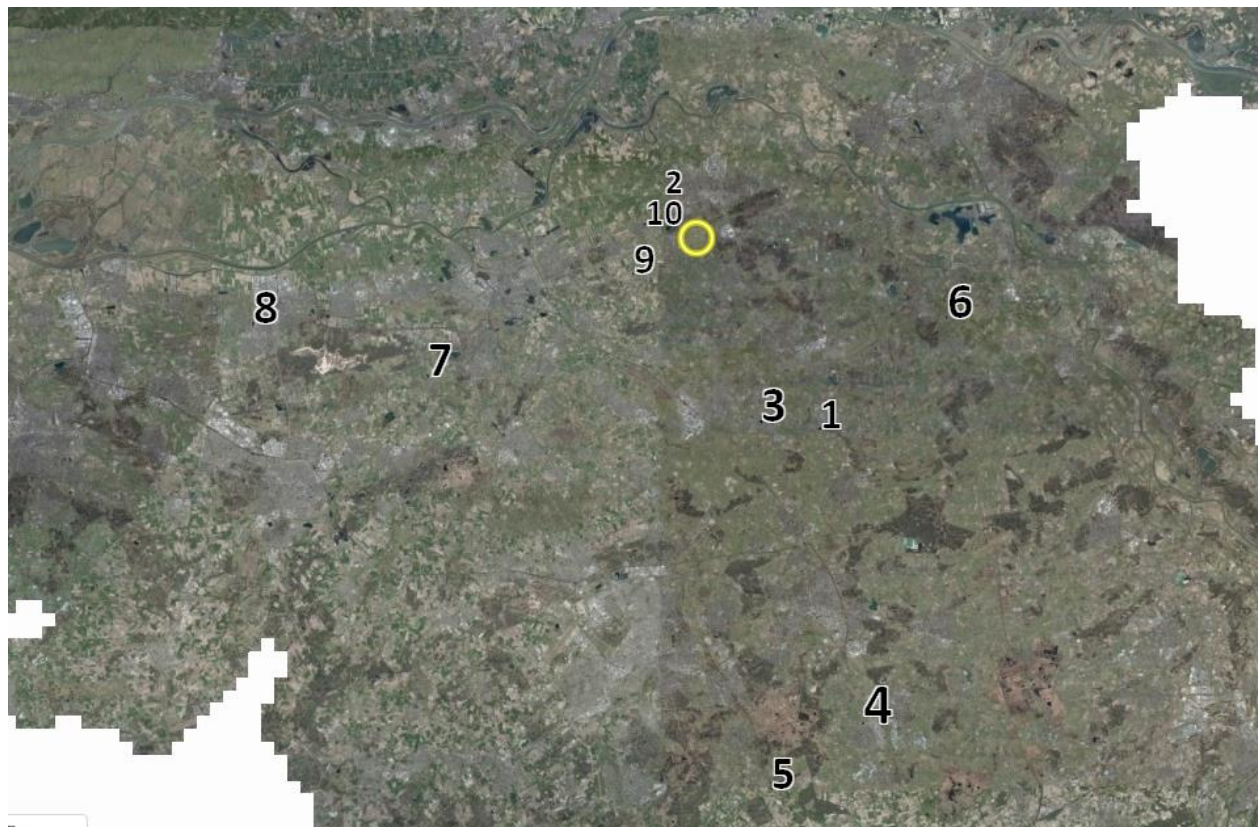
De bandbreedte van de binnenplanse referenties onbebouwd (referentie 1 tot en met 3) bedraagt van ca. € 83,-- tot € 95,--. Blijkend uit aktes is aankoop gedaan, waarbij naast de waarde van de grond eveneens een ontwikkelpotentie in deze omgeving heeft meegewogen in de koopsom.

Referentie 4 heeft betrekking op de aankoop van agrarische opstallen met ondergrond, maar blijkend uit de aktes heeft naast de waarde van de grond met opstallen eveneens een ontwikkelpotentie in deze omgeving meegewogen in de koopsom.

Van verdere min of meer recente transacties binnen het plangebied is taxateurs niets gebleken.

6.4.1.2 Buitenplanse transacties ruwe bouwgrond

Transacties met speculatief karakter, waarbij nog geen informatie openbaar bekend is inzake een daadwerkelijke woningbouwontwikkeling:



Ref.	Datum akte	Oppervlakte	Kadastrale nr.	Koopsom	Koopsom per m2	Nabetaling per m2	Akte (Hyp4)
1	31-01-2023	2.02.35 ha	Boekel I 3380	€ 1.506.250	€ 74		Hyp4 85954/30
2	16-01-2023	1.65.45 ha	Oss N 437 ev	€ 959.610	€ 58		Hyp4 85877/93
3	21-12-2022	1.16.20 ha	Erp R 1750 en 1751	€ 581.000	€ 50		Hyp4 85664/64
4	21-12-2022	2.25.50 ha	Someren M 266	€ 2.280.000	€ 101		Hyp4 85675/60
5	20-12-2022	0.81.22 ha	Heeze H 812	€ 452.000	€ 56		Hyp4 85649/189
6	11-11-2022	0.65.50 ha	Mill C 2220	€ 131.000	€ 20	€ 45	Hyp4 85383/63
7	15-07-2022	1.59.27 ha	Helvoirt D 6048	€ 1.024.000	€ 64		Hyp4 84628/188
8	16-03-2022	1.51.90 ha	Sprang C 698 ev	€ 1.063.300	€ 70		Hyp4 83843/69
9	22-11-2021	0.93.54 ha	Nuland E 1356	€ 400.000	€ 43		Hyp4 83006/28
10	12-02-2021	1.52.80 ha	Geffen D 334	€ 554.664	€ 36		Hyp4 80604/60

- Referentie 1
Levering van particulier aan een ontwikkelaar, waarbij in de overeenkomst is vastgelegd, dat sprake is van eventuele toekomstige ontwikkelingsgrond, ten behoeve van woon-, kantoor-, industrie en bedrijfsdoeleinden, waarbij gemeld wordt dat de overdracht een speculatief karakter heeft.
- Referentie 2
Levering van ontwikkelaar aan een ontwikkelaar, percelen zijn qua locatie al opgegaan in andere perceel nummering. Gelegen in het buitengebied volgens het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming. Nog geen ontwikkelingsinformatie openbaar.
- Referentie 3
Levering van particulier aan een ontwikkelaar. In Erp wordt aan de Noordzijde een nieuwe wijk “de Bolst” ontwikkelt. Dit perceel ligt aan juist aan de Westzijde van Erp. Uit de akte blijkt een ontwikkelpotentie, echter is nog geen planontwikkeling openbaar bekend ter plaatse van dit perceel.
- Referentie 4
Levering van particulier aan een ontwikkelaar. Volgens het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan heeft deze locatie een enkelbestemming Agrarisch met landschappelijke waarden, op dit moment niet bestemd voor woningbouw. Koper is verantwoordelijk voor mogelijke herbestemming (tekst vloeit voort uit akte). Verder geen openbare informatie over planontwikkeling ter plaatse beschikbaar.
- Referentie 5
Levering van particulier aan een ontwikkelaar. Voortvloeiend uit de akte is het gebruik landbouwgrond, indien afgeweken wordt van normaal gebruik, ligt risico bij koper. Er is echter nog geen planontwikkeling openbaar bekend. Perceel heeft echter wel een uitstekende ligging, direct gelegen aan en aan 3-zijden omgeven door woningbouw.
- Referentie 6
Levering van particulier aan een ontwikkelaar. Locatie heeft agrarisch gebruik en is omgeven door een combinatie van wonen en bedrijfsmatig gebruik. Er is nog geen openbare informatie beschikbaar inzake een mogelijke ontwikkeling ter plaatse, maar uit de koopakte blijkt een ontwikkel potentieel in de vorm van nabetaling en ontbindingsmogelijkheid, indien herbestemming (tekst vloeit voort uit akte) niet gerealiseerd wordt.
- Referentie 7
Levering van particulier aan een ontwikkelaar, huidig gebruik Agrarisch. Verkoop middels een inschrijvingsprocedure. In de overeenkomst is vermeld, dat verkoper tijdens de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, kopers gelegenheid geeft tot aankoop van een woning. Locatie ligt aan Noordzijde van Helvoirt, grenzend aan andere nieuwbouwontwikkelingen ter plaatse rondom Den Hoek. Maar nog geen verdere informatie openbaar beschikbaar.
- Referentie 8
Levering van particulier aan een projectontwikkelaar. In de akte is een prijsplitsing opgenomen, waarbij één perceel van 1.580 m² is verkocht voor € 176,14 per m² en de overige 1.51.90 ha is verkocht voor € 70,-- per m². De locatie grenst aan de westzijde van nieuwbouw ontwikkelingsplan Landgoed Driessen, huidig gebruik Agrarisch. Landgoed Driessen is een wijk waar nu ca. 1900 van 2250 woningen zijn gebouwd, zowel huur als koop. Laatste woningen worden nu aan Noordzijde ontwikkeld.
- Referentie 9
Levering van particulier aan een ontwikkelaar. Gebruik Agrarisch. Locatie ligt direct grenzend aan bebouwing noordzijde van Vinkel. Er is nog geen planontwikkeling openbaar bekend.

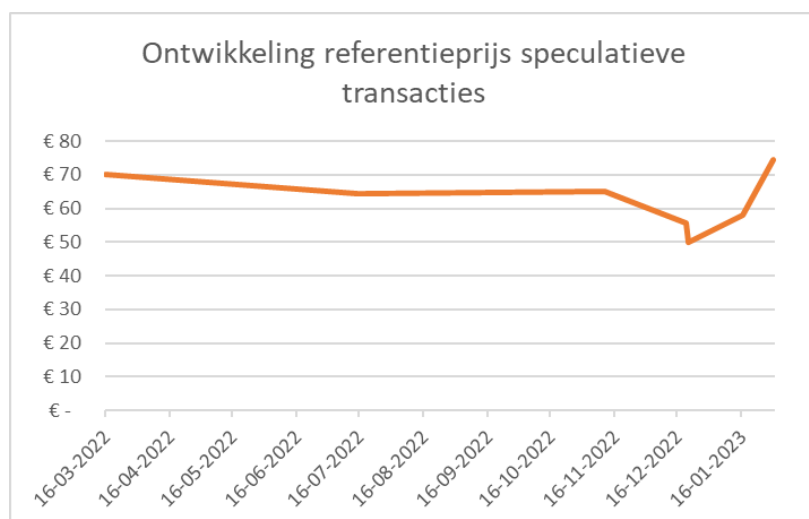
- Referentie 10

Levering door een ontwikkelaar aan een ontwikkelaar. In de akte is opgenomen, dat voornemen is de locatie te gaan gebruiken ten behoeve van woningbouw ontwikkeling. Locatie heeft agrarisch gebruik, maar grenst wel direct aan de woonbebouwing van Geffen.

De referenties met speculatief karakter hebben een bandbreedte van € 36,-- tot € 101,-- per m².

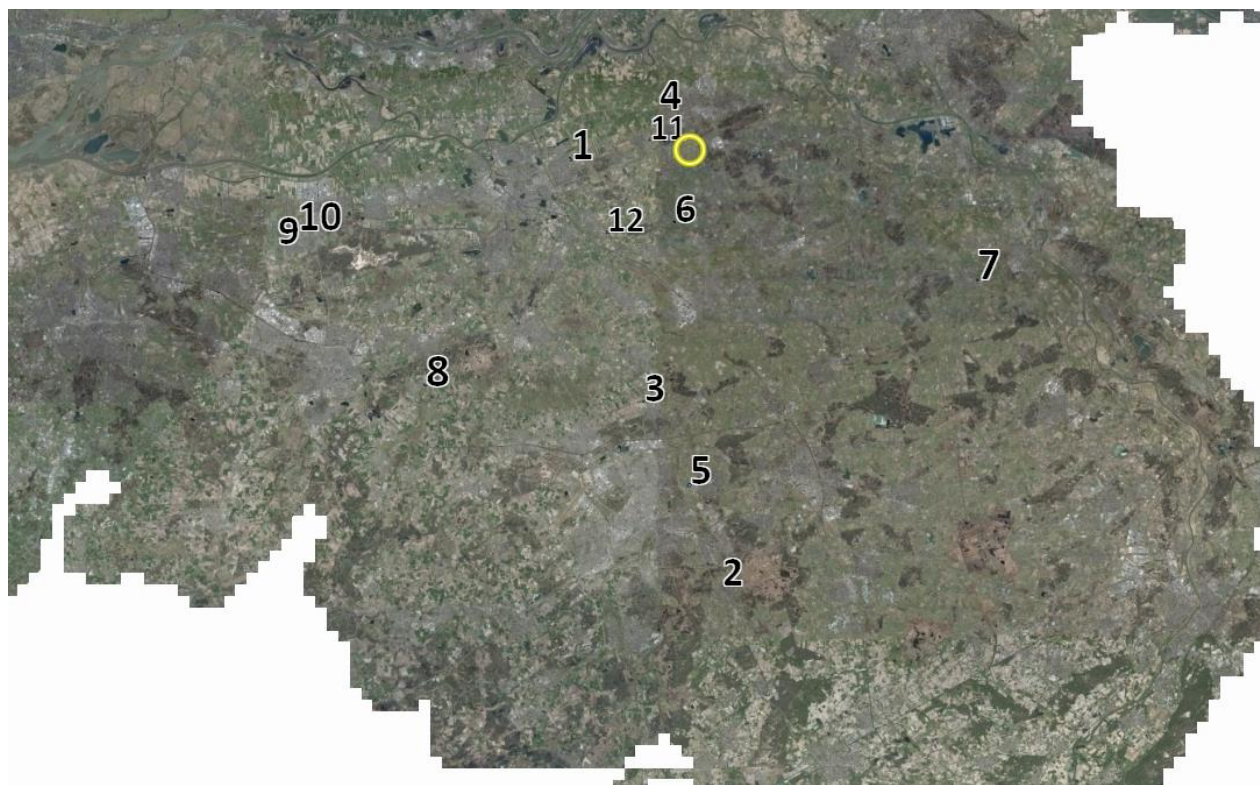
Referentie 4 is excessief ten opzichte van de overige referenties en wordt daarmee door taxateurs niet als representatief beschouwd.

Referentie 9 en 10 worden beschouwd als uitschieter beneden de bandbreedte en om die reden niet als representatief beschouwd.



Bandbreedte voor deze referenties wordt door taxateurs bepaald op € 60,-- tot € 70,-- per m².

Transacties waarbij ten tijde van waarde peildatum openbaar reeds bekend is, dat in de toekomst een mogelijke nog nader uit te werken nieuwbouw ontwikkeling plaats gaat vinden:



Ref.	Datum akte	Oppervlakte	Kadastrale nr.	Koopsom	Koopsom per m2	Nabetaling per m2	Akte (Hyp4)
1	04-07-2023	3.77.73 ha	Rosmalen F 4783	€ 2.000.000	€ 53		Hyp4 86835/19
2	17-02-2023	0.75.15 ha	Heeze A 6391	€ 674.148	€ 90		Hyp4 86050/71
3	27-12-2022	3.35.10 ha	Son en Breugel G 1603	€ 1.558.117	€ 46		Hyp4 85710/174
4	22-07-2020	24.65.05 ha	Oss N 299 e.v.	€ 13.944.222	€ 57		Hyp4 78584/172
5	20-07-2020	7.00.00 ha	Nuenen D 3913 e.v.	€ 6.282.500	€ 90		Hyp4 78576/137
6	19-05-2022	1.90.24 ha	Heeswijk-Dinther D 1903	€ 1.151.376	€ 61		Hyp4 84269/108
7	17-05-2022	1.87.25 ha	Oploo K 327, 683	€ 916.770	€ 49		Hyp4 84239/192
8	01-04-2022	3.22.90 ha	Oisterwijk K 1384	€ 2.100.000	€ 65		Hyp4 83942/159
9	31-01-2022	0.93.22 ha	Loon op Zand P 1435	€ 563.981	€ 61		Hyp4 83540/138
10	31-01-2022	0.67.10 ha	Loon op Zand P 1430	€ 405.955	€ 61		Hyp4 83540/136
11	21-12-2021	5.00.20 ha	Geffen D 315 ev	€ 2.118.347	€ 42	€ 16	Hyp4 83240/74
12	05-11-2021	3.62.05 ha	Berlicum M 1081	€ 2.143.000	€ 59		Hyp4 82540/24

- Referentie 1
Levering van particulier aan een ontwikkelaar. Perceel grond is aan de rand van Rosmalen gelegen. In de akte is verwerkt, dat de koper het terrein wenst te gebruiken als bouwterrein. Er is nog geen plantontwikkeling openbaar. Volgens het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan dateert het bestemmingsplan uit 2013, bestemming agrarisch. Gemeente 's-Hertogenbosch geeft in openbare documenten wel aan, dat de mogelijkheden tot bouw in het buitengebied worden onderzocht.
- Referentie 2
Levering van particulier aan gemeente, waarbij in de akte reeds is vermeld, dat locatie gebruikt gaat worden als ontwikkelingslocatie, samenhangend met woonwijk De Bulders en herinrichting van het centrumgebied van Heeze.
- Referentie 3
Levering van particulier aan een gemeente, waarbij in de akte reeds is vermeld, dat locatie beoogt de agrarische gronden te gebruiken voor woningbouw tot en met maximaal 3 bouwlagen, ontsluitingsweg en aanverwante voorzieningen.
- Referentie 4
Levering van particulier aan een gemeente. In de akte wordt door gemeente verklaart, dat de levering en aanvaarding geschiedt ter voorkoming van onteigening ten behoeve van het beoogde gebruik, te weten woningbouwlocatie met bijbehorende voorzieningen. De woningbouwlocatie is vooralsnog bekend als Amsteleind. Het gebied wordt bebouwd met ca. 3.000 woningen. Amsteleind wordt een wijk met een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus. Ook worden voorzieningen zoals een supermarkt, huisartsenpost en buurthuis meegenomen in de ontwikkeling. De eerste woningen worden naar verwachting in 2026 gebouwd.
- Referentie 5
Levering van ontwikkelaar aan een ontwikkelaar. In de akte is opgenomen, de locatie te gebruiken voor ontwikkelingsdoeleinden voor woningbouw. Inmiddels is in het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan een bestemmingswijziging zichtbaar naar wonen. Ook is een project pagina terug te vinden, waarbij sprake is van de ontwikkeling van 8 vrijstaande woningen en twee geschakelde woningen.
- Referentie 6
Levering van particulier aan een gemeente. In de akte is vermeld, dat de gemeente de locatie wenst te gebruiken ten behoeve van de realisatie en ontwikkeling van woningbouw met bijbehorende voorzieningen. De locatie heeft volgens het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan de bestemming agrarisch, bestemmingsplan dateert uit 2011.
- Referentie 7
Levering van particulier aan een gemeente. In de akte is vermeld, dat koper de locatie wenst te gebruiken als toekomstige woningbouwontwikkeling. Locatie sluit ook aan op de bebouwde kom. Echter nog geen ontwikkellocatie openbaar bekend gemaakt.
- Referentie 8
ABC levering van particulier aan een projectontwikkelaar aan een gemeente. Locatie wordt reeds genoemd als wijkontwikkeling Heiligboom te Moergestel, naar verwachting komen in deze nieuwe wijk ca. 200 woningen en appartementen in verschillende types en prijsklassen, waarvan 1/3 in de sociale sector. Invulling Omgevingsplan is in voorbereiding, verdere uitwerking eind 2024 verwacht. De locatie maakt onderdeel uit van een groter projectgebied. Op de locatie rust een Wvg, geen ingeschreven koopakte gemeld.

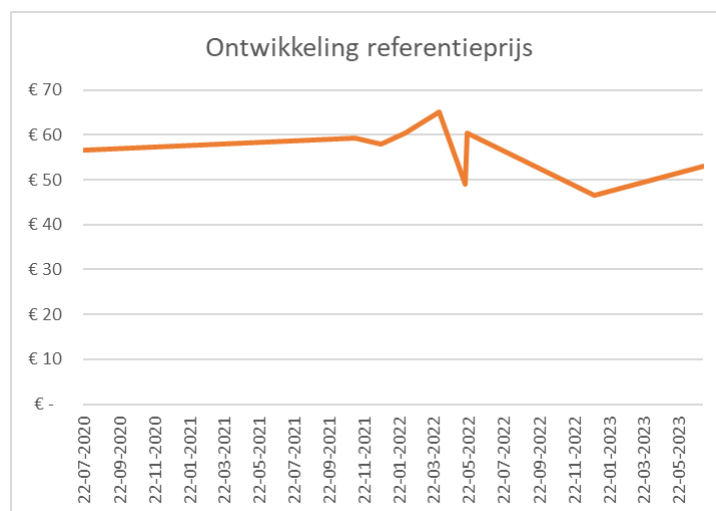
- Referentie 9 en 10
ABC leveringen van particulier aan een ontwikkelaar aan een gemeente. In de aktes is opgenomen, dat de grond gebruikt wordt voor de realisering van de nieuwbouw woonwijk Westwaard te Kaatsheuvel. Perceel is gelegen aan Noordzijde van de nieuwbouw wijk. De gemeente heeft in 2021 besloten, dat voor de ontwikkeling van Westwaard fase 3 en 4, vanwege de grote maatschappelijke opgaven, zij de regie willen voeren over deze ontwikkeling. Momenteel is gestart met fase 1, invulling van fase 3 en 4 nog niet bekend.
- Referentie 11
ABC levering van particulier aan een ontwikkelaar aan een gemeente. In de akte is opgenomen, dat de grond gebruik gaat worden voor woningbouwontwikkeling. Tussen ontwikkelaar en gemeente zijn afspraken gemaakt over een nabetaling voor verduurzaming van de te realiseren woningen in het gebied. De percelen maken onderdeel uit van nieuwbouwlocatie 't Veld, een wijk waar ca. 250 woningen gebouwd gaan worden, start eind 2023. Er komen woningen in diverse prijsklassen, koop- en huur.
- Referentie 12
Levering door een ontwikkelaar aan een ontwikkelaar. In de akte is opgenomen, dat voornemen is locatie te gaan gebruiken ten behoeve van woningbouw ontwikkeling. Inmiddels is middels het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan een ontwerp bestemmingsplan van 18-09-2023 in te zien, hier krijgt deze locatie de bestemming woongebied. Een verdere wijk indeling is in dit plan nog niet inzichtelijk.

Referentie 2 betreft een aankoop door een gemeente met een excessieve koopsom ten opzichte van de overige referenties en wordt daarmee door taxateurs niet als representatief gezien.

Referentie 5 wordt bebouwd met 8 vrijstaande en 2 geschakelde woningen en achten de taxateurs niet goed vergelijkbaar met de beoogde ontwikkeling binnen onderhavig kostenverhaalsgebied, wat een grotere diversiteit geeft aan zowel huur- als koopwoningen, zowel in sociaal segment, als goedkope koop tot aan dure koop.

Dan ontstaat een bandbreedte van € 46,-- tot € 65,-- per m² voor de locaties waar reeds duidelijk een oogpunt is voor woningbouwontwikkeling, waarbij de beoogde ontwikkeling naar verwachting een vergelijkbaar karakter zal hebben als de ontwikkeling binnen de in dit rapport beoogde ontwikkeling binnen het kostenverhaalsgebied.

In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoe de prijsontwikkeling in tijd heeft plaatsgevonden.



De referenties 1, 4, 6, 11 en 12 zijn vervolgens op korte afstand gelegen van Heesch en geven een bandbreedte aan van € 53 tot € 61,-- per m², welke qua tijdsverloop verspreid zijn over de hele referentie periode vanaf juli 2020.

6.4.2 Residuele grond waarde methode op basis van kostenverhaalsopzet

Een alternatieve waarderingsmethode betreft de residuele grondwaardemethode. Zoals hiervoor is aangegeven is bij toepassing van de residuele grondwaardemethode enige voorzichtigheid geboden. Reden hiervoor is dat sprake is van een veelheid aan parameters die afzonderlijk of tezamen van grote invloed kunnen zijn op de uitkomsten van de berekening.

Taxateurs hebben de residuele grondwaarde begroot vanuit de kostenverhaalsopzet. Hierbij wordt vanuit de vastgoedmarkt van de gerealiseerde woningen en objecten en vanuit de stichtingskosten de grondwaarde uit de kostenverhaalsopzet begroot.

In opdracht van de gemeente Bernheze is door Gloudemans een opbrengstwaarde taxatie opgemaakt met rapport nummer 1016.1221-T2d1/sn/s, d.d. 9 januari 2024. In dit rapport zijn zowel de opbrengstwaardes als de te verwachten bouwkosten per woningtype uitgewerkt, wat afhankelijk van het woningtype heeft geresulteerd in een grondwaarde per m² kavel, dan wel een vaste kavelprijs. Dit rapport is door taxateurs bestudeerd en gezien de ruime onderbouwing van zowel opbrengstwaarde als bouwkosten inschatting aannemelijk geacht om als basis te fungeren voor de opbrengsten in de berekening van de residuele grondwaarde.

Deze opbrengstwaardes zijn verwerkt in de eveneens door Gloudemans opgestelde kostenverhaalopzet met rapportnummer 1016.1222-KVR1c2 commerciële parameters d.d. 22 januari 2024 t.b.v. inbrengwaarde

Taxateurs hebben ook deze rapportage bestudeerd en als aannemelijk geacht om als basis te fungeren voor de doorrekening van de residuele grondwaarde berekening.

Voor wat betreft commerciële parameters is gebruik gemaakt van de navolgende uitgangspunten:

Datum start exploitatie	1 januari 2024
Datum contante waarde	1 januari 2024
Datum einde exploitatie	1 januari 2034
Prijspeil	1 januari 2024
Looptijd kostenverhaal	10 jaar
Kostenstijging	2%
Opbrengstenstijging	1%
Disconteringsvoet	6%

Kostenraming:

Kosten vaststellen Omgevingsplan	€	186.806
Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten	€	207.471
Kosten tijdelijk beheer	€	75.000
Kosten sloop, opstellen, kabels en leidingen	€	228.750
Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€	636.453
Kosten noodzakelijke compensatie verloren gegane natuurwaarden	€	185.882
Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur	€	5.834.871
Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering	€	1.017.500
Nadeelcompensatie	€	452.000
Rente geïnvesteerde kapitalen	€	1.334
Kosten rechtstreeks verband houdende met de werken	€	902.902
Subtotaal	€	9.728.969
Kostenstijging	€	771.455
Totaal:	€	10.500.424

Opbrengstenraming:

	Eenheidsprijs	Aantal (afgerond)		
Uitgifte van gronden				
Huur:				
Rijwoning sociale sector	€ 20.623	33	woningen	€ 680.555
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector	€ 20.623	6	woningen	€ 123.737
Rug aan rugwoning sociale sector	€ 20.623	18	woningen	€ 371.212
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens	€ 17.500	18	woningen	€ 315.000
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens	€ 20.000	18	woningen	€ 360.000
Zorgappartement middelduur	€ 40.000	25	woningen	€ 1.000.000
Koop:				
Rijwoningen sociale sector	€ 485	1396	m2	€ 676.885
Rug aan rugwoning sociale sector	€ 485	897	m2	€ 435.181
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector	€ 505	723	m2	€ 365.332
tiny houses sociale sector	€ 350	3694	m2	€ 1.292.823
Rijwoning middelduur	€ 510	8099	m2	€ 4.130.653
Levensloopbestendige rijwoning middelduur	€ 465	1617	m2	€ 752.124
patiowoning duur	€ 370	5350	m2	€ 1.979.382
Halfvrijstaande woning duur	€ 375	13648	m2	€ 5.118.053
Vrije bouw duur	€ 350	2821	m2	€ 987.221
				€ 18.588.158
Opbrengsten derden				€ 10.000
Subtotaal				€ 18.598.158
Opbrengsten stijging				€ 981.025
Totaal				€ 19.579.183

Residueel:

Opbrengstenraming incl. inflatie	€ 19.579.183
Kostenraming incl. inflatie	€ 10.497.651
Subtotaal	€ 9.081.532
NCW rentesaldo, disconteringsvoet 6%	€ 1.666.932
Residuele waarde, exclusief excessieve verwerving	€ 7.414.600

Correctie vanwege excessieve verwerving:

Residuele waarde, exclusief excessieve verwerving	€ 7.414.600	10.24.50 ha
Excessieve verwerving Rechthebbende 10 (6.5.3)	€ 1.460.000	1.15.44 ha
Residuele waarde	€ 5.954.600	9.09.06 ha

Op basis van voornoemde uitgangspunten en parameters wordt de residuele grondwaarde van het project zoals weergegeven bepaald op afgerond totaal

Residuele grondwaarde methode op basis van kostenverhaal totaal:	€ 5.954.600,--
Per m ² , uitgaande van 9.09.06 ha	€ 65,50

6.5 Waardering van gebruikswaarde

6.5.1 Comparatieve methode cultuurgrond

Landbouwgrond

In de omgeving van het object is kennis genomen van onderstaande referentietransacties



Referentie-transactie	Datum akte	Zakelijke transactie	Oppervlakte	Kadastrale nr.	Koopsom	Koopsom per m2	Akte (Hyp4)
1	03-07-2023	ja	6.51.05 ha	Heesch G 501	€ 750.010	€ 11,52	Hyp4 86820/88
2	21-04-2023	ja	1.71.75 ha	Heesch G 855	€ 137.400	€ 8,00	Hyp4 86406/198
3	27-03-2023	ja	2.45.45 ha	Heesch G 668	€ 285.000	€ 11,61	Hyp4 86249/116
4	15-02-2023	ja	1.82.33 ha	Heesch G 851	€ 185.000	€ 10,15	Hyp4 86036/50
5	26-01-2023	ja	1.09.95 ha	Heesch G 850	€ 131.940	€ 12,00	Hyp4 85928/59
6	01-12-2022	ja	13.16.80 ha	Heesch G 160	€ 1.448.480	€ 11,00	Hyp4 85507/129
7	30-09-2022	ja	2.00.20 ha	Nistelrode I 915	€ 200.000	€ 9,99	Hyp4 85099/96

Op basis van genoemde transacties wordt de marktwaaarde van cultuurgrond zonder enige verwachtingswaarde begroot op respectievelijk € 110.000,-- per hectare, per m² € 11,--

6.5.2 Gebruikswaarde Rechthebbende 4

Schuur

De eenvoudige, houten schuur is gelegen op perceel Heesch sectie F nummer 519 en heeft een afmeting van ca. 6x4,5.

Gecorrigeerde vervangingswaarde afgerond	€ 2.500,--
Grondwaarde op basis van comparitie 4.870 m ²	€ 53.570,--
Totaal	€ 56.070,--

Zegge: zesenvijftigduizendenzeventig euro

6.5.3 Gebruikswaarde Rechthebbende 10

In deelgebied 'De Entree' is aan de Bunderstraat is sprake van een bebouwd perceel. Voor de waardering van de gebouwde onroerende zaken geldt thans geen stellig voornemen om onroerende zaken tegen schadeloosstelling te verwerven, dan wel ter onteigening aan te wijzen. Als dat in de toekomst wijzigt dan kan dat nopen tot herziening van de kostenverhaalopzet op het onderdeel inbrengwaarden.

Aldus dient de inbrengwaarde van de gebouwde onroerende zaken gelijkgesteld te worden aan de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Alsdan dient beoordeeld te worden of de objecten de hoogste waarde ontleen aan het gebruik dat onder het vigerend bestemmingsplan "De Erven" onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan is toegestaan (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de beoogde ontwikkeling De Bunders en het hiermee gepaard gaande Omgevingsplan, waarbij voor deze specifieke locatie de functie wonen is beoogd. In ieder geval heeft de hoogste van beide waarden als werkelijke waarde te gelden.

Opstallen pluimveehouderij

Het betreft perceel Heesch, sectie F, nummer 965 ged, groot 1.17.06 ha. Dit terrein heeft volgens het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel Omgevingsplan de bestemming 'Agrarisch' en is in gebruik als pluimveehouderij. Het object is inwendig opgenomen.

Perceel terrein met meerdere ontsluitingen aan de Bunderstraat zijde. Het terrein is gedeeltelijk verhard met stelconplaten en bestrating. Er staan een 4-tal pluimveestallen op (resp. 1.260 m², 980 m², 960 m² en 960 m²) met een totaal afmeting van ca. 4.160 m², 2 vrije uitloop rennen, schuur voor machines, aanbouw met kantine, kantoor en werkplaats.

De opstallen zijn onder 4.9 nader omschreven. Totaal zijn er 90.000 kippen op de boerderij, 3 stallen t.b.v. de legkippen en 1 stal t.b.v. de opfokhennen.

Volgens opgave van huidige eigenaar voldoen alle vergunningen, waaronder Natuurvergunning, pluimvee rechten en zijn stikstofrechten op orde.

Rekenmodel gecorrigeerde vervangingsv									
Adres	Bosschebaan 27, 5384 VX Heesch								
Versie	1								
Peildatum	2024								
Omschrijving	Bouwjaar/ renovatie jaar	Inhoud/ oppervlakte/ aantal	Bruto vervangings- waarde per eenheid	Totale vervangings- waarde	Rest waarde (%)	Levens- duur (in jaren)	Gecorrigeerde vervangingswaarde (afgerond)	Object totalen	
Stal 1 (leg)			€ 300,00						
	1979	1.260,00 m2	€ 300,00	€ 378.000,00	10%	60,00	€ 122.850,00	€ 122.850	
Stal 2 (opfok)			€ 300,00						
	1982	980,00 m2	€ 300,00	€ 294.000,00	10%	60,00	€ 108.780	€ 108.780	
Stal 3 (leg)			€ 300,00						
	1970	960,00 m2	€ 300,00	€ 288.000,00	10%	60,00	€ 54.720	€ 54.720	
Stal 4 (leg)			€ 300,00						
	1970	960,00 m2	€ 300,00	€ 288.000,00	10%	60,00	€ 54.720	€ 54.720	
Serre 1 en 2			€ 250,00						
	2010	560,00 m2	€ 300,00	€ 168.000,00	0%	15,00	€ 11.200	€ 11.200	
Overige									
Werkruimte en eierenopslag	1970	320,00 m2	€ 510,00	€ 163.200,00	10%	60,00	€ 31.010		
Inventaris	2000	4.160,00 st	€ 352,00	€ 1.464.320,00	10%	30,00	€ 410.010		
Warmtewisselaar	2015	90.000,00 st	€ 5,00	€ 450.000,00	0%	25,00	€ 288.000		
Silo's	2000	6,00 st	€ 10.500,00	€ 63.000,00	0%	30,00	€ 12.600	€ 741.620	
Grondoppervlak op basis van kaveloppervlak									
Agrarisch, intensieve veehouderij		12.240,00 m2	€ 30,00				€ 367.200,00	€ 367.200	
							Gecorrigeerde	€ 1.461.090	
							Afgerond	€ 1.460.000	

Gecorrigeerde vervangingswaarde afgerond € 1.460.000,--

Zegge: één miljoen vierhonderd zestigduizend euro

Voor de complete berekening wordt verwezen naar de bijlagen.

Voorts heeft taxateur deze gecorrigeerde vervangingswaarde getoetst aan enkele referenties.

- Rijksweg 103, 3784 LV Terschuur, opp. 1 ha 18 a en 20 ca
Pluimveebedrijf voor circa 31.700 vleeskuiken ouderdieren met bedrijfswoning (1981). Ruim 4.500 m² aan bedrijfsopstallen, centrale eieren inpakruimte met inpakker, stapelaar, lader e.d.
Zonnepanelen (2022) met een capaciteit van 132.840 Wp. Gelegen nabij Barneveld, Voorthuizen en Amersfoort. Gekocht door een projectontwikkelaar
Koopsom € 1.275.000,-- k.k., d.d. 11-12-2023
- Beekhoekweg 10, 6741 MV Lunteren, opp. 2 ha 46 a en 80 ca
2 Verdiepingsstallen, totale netto vloeroppervlakte bedraagt 9.463 m². Geldige milieuvergunning aanwezig voor het houden van 254.997 vleeskuikens, 82.500 vleeskuikenouderdieren.
Bouwvergunning aanwezig voor het bouwen van een derde stal. Er zijn 69.682 pluimvee-eenheden aanwezig. Stallen dateren uit 2002 en 2005, grotendeels v.v. zonnepaneel installatie.
Bedrijfswoning uit 1930 en in 2002 gerenoveerd. Mestafzet is geregeld bij D.E.B. Moerdijk.
Koopsom € 4.200.000,-- k.k., d.d. 18-09-2023
- Schoor 8, 6031 SC Nederweert, opp. 6 ha 24 a en 87 ca
Legkippenbedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning, drie pluimveestallen en een thermische droogunit/loods. Alle vergunningen aanwezig. Pluimveerechten voor 38.000 pluimvee eenheden.
Bedrijfswoning uit 1982. Twee pluimveestallen uit 1978 en 1979, in 1995 verhoogd. 3^e Pluimveestal uit 1999.
Koopsom € 1.498.000,-- k.k., d.d. 22-04-2022
- Oude Rijksweg 11, 5298 MC Liempde, opp. 1 ha 63 a en 35 ca
Legouderdierenbedrijf met bedrijfswoning, die pluimveestallen, eierlokaal en loods.
Vergunning aanwezig voor het houden van 40.500 legouderdieren, totaal 23.982 pluimvee-eenheden. Mest contract met DEP Moerdijk. Bedrijfswoning uit 1935. Stallen uit 1991 en 1993.
Derde pluimveestal uit 2008.
Koopsom € 1.200.000,-- k.k., d.d. 21-03-2022

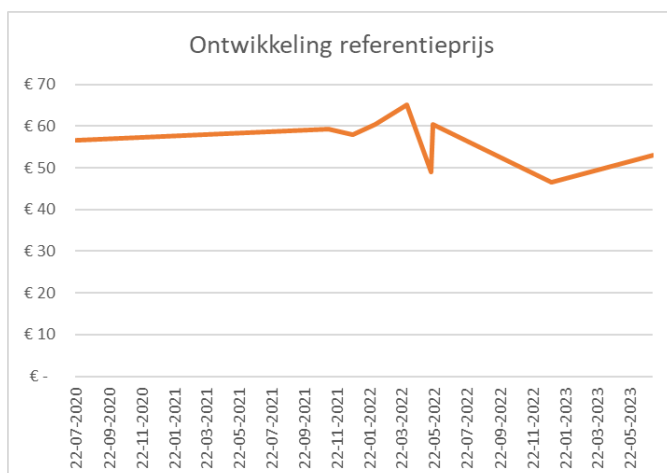
6.6 Overweging en conclusies

Omdat verschillende taxatiemethoden gebaseerd zijn op verschillende economische principes heeft iedere taxatiemethode eigen kenmerken, aannames en beperkingen. Dit brengt met zich mee dat verschillende methoden kunnen leiden tot verschillen uitkomsten. Van belang is te onderkennen dat de waarde door toepassing van de verschillende methoden wordt geïndiceerd, niet vastgesteld. Verschillende indicaties van de waarde moeten dan worden verzoend. Hierbij geldt dat de taxateurs vrij zijn om gemotiveerd voor de uitkomsten van één methode te kiezen of voor gewogen uitkomsten.

Taxateurs nemen de navolgende zaken nadrukkelijk in overweging:

1. Onderhavig ontwikkelingsplan herbergt een aanzienlijk deel voor sociale woningbouw, in de residuele grondwaarde zijn hiervoor beleidsmatig, vastgestelde grondprijzen meegenomen.
2. Uitgeefbare grond bedraagt minder dan 50% van het kostenverhaalsgebied, wat aan de lage kant is.

3. In de directe omgeving van de gemeente Bernheze zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Hierdoor is stikstofproblematiek minder tot niet aan de orde als het gaat om het afgeven van de bouwvergunningen.
4. De gronden Heesch, sectie F, nummer 513, 515 en 1156 , gelegen binnen vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan, die reeds beschikken over een bestemming “verkeer” zijn van openbaar nut. Deze gronden worden gewaardeerd op € 1,-- de massa per perceel.
5. Uit de binnenplanse referenties blijkt een bandbreedte van € 83,-- tot € 95,- per m². Uit de akte blijkt speculatie op het mogelijk in de toekomst kunnen ontwikkelen tot woningbouw, rekening houdend met een voor de ontwikkelaar waarschijnlijk ontwikkelingspotentieel.
6. Uit de buitenplanse referenties, waarbij ten tijde van verwerving sprake was van speculatie blijkt een bandbreedte van € 60,-- tot € 70,-- per m².
7. Analyse van de buitenplanse referenties, waarbij reeds duidelijk is, dat sprake is een (toekomstige) woningbouwontwikkeling met een vergelijkbare project invulling aan dit kostenverhaalsopzet (zowel huur- als koop, sociaal en goedkoop segment tot dure koop) geven een bandbreedte aan van € 46,-- tot € 65,-- per m².
8. Rekening houdend met ligging nabij onderhavig kostenverhaalsgebied is sprake van een bandbreedte van € 53,-- tot € 61,-- per m².
9. De bandbreedte van binnenplanse referenties ligt ruim boven de buitenplanse referenties, waar eveneens sprake is van speculatie. Om die reden worden de binnenplanse referenties terughoudend beoordeeld.
10. De bandbreedte van speculatieve transacties ligt iets hoger dan de bandbreedte van transacties waarvan al wel bekend is, dat momenteel project invulling plaatsvindt. Echter is nadrukkelijk nog sprake van speculatie, waarbij geen zekerheid of en wanneer daadwerkelijk ontwikkeld kan worden. Daarnaast wordt gespeculeerd op de ontwikkeling van een woonprogramma naar eigen inzicht, waarbij opbrengst optimalisatie vaak een grote rol speelt.
11. Taxateurs wegen om die reden de transacties, waarvan planuitwerking reeds plaatsvindt het zwaarst mee. Deze referenties liggen ten grondslag aan een soortgelijke planontwikkeling waarbij een gevarieerd woningaanbod in meerdere (prijs)segmenten aan bod komen. Uit onderstaande lijndiagram blijkt, dat na een wat turbulente trend in 2022, in 2023 weer een stijgende lijn zichtbaar is tussen de € 50,-- en € 60,-- per m².



12. Uit de residuele grond waarde methode op basis van de kostenverhaalsopzet met commerciële uitgangspunten, rekening houdend met een excessieve verwerving blijkt een prijs per m² van € 65,50 per m².
13. Gezien de gevoeligheid van de residuele grondwaarde berekening, waarbij het aanpassen van een enkele parameter al leidt tot een aanzienlijke verandering van waardes, zijn taxateurs van mening, dat deze berekening met terughoudendheid moet worden beoordeeld.
14. Taxateurs zijn van mening, dat ruim voldoende goed vergelijkbare referenties beschikbaar zijn, om het gebruik van de comparatieve methode boven die van de residuele grond waarde methode te prevaleren.
15. Taxateurs zijn van mening, dat de bandbreedte van € 53,-- tot € 61,-- van referenties het dichtst bij Heesch gelegen, het best vergelijkbaar zijn. Daarnaast geeft de lijn diagram van referenties met actuele planontwikkeling (afbeelding bij 10.) een duidelijk stijgende lijn weer tussen de € 50,-- en € 60,-- per m².

Op basis van bovenstaande argumenten waarden taxateurs de complexwaarde op € 60,-- per m².

	Ge- meente	Sectie	Num- mer	Getaxeerd	Complex- waarde	Gebruiks- waarde	Inbrengwaarde
Rechthebbende 1	Heesch	F	482	0.83.30 ha	€ 499.800	€ 91.630	€ 499.800
	Heesch	F	513	0.26.59 ha		€	1
	Heesch	F	515	0.67.70 ha		€	1
	Heesch	F	1156	0.05.78 ha		€	1
							€ 499.803
Rechthebbende 2	Heesch	F	486	0.04.55 ha	€ 27.300	€ 5.005	€ 27.300
	Heesch	F	747	0.04.01 ha	€ 24.060	€ 4.411	€ 24.060
							€ 51.360
Rechthebbende 3	Heesch	F	487	0.09.24 ha	€ 55.440	€ 10.164	€ 55.440
Rechthebbende 4	Heesch	F	519	0.48.70 ha	€ 292.200	€ 56.070	€ 292.200
Rechthebbende 5	Heesch	F	672	0.29.32 ha	€ 175.920	€ 32.252	€ 175.920
Rechthebbende 6	Heesch	F	673	0.08.62 ha	€ 51.720	€ 9.482	€ 51.720
Rechthebbende 7	Heesch	F	748	0.28.00 ha	€ 168.000	€ 30.800	€ 168.000
Rechthebbende 8	Heesch	F	946	0.19.80 ha	€ 118.800	€ 21.780	€ 118.800
Rechthebbende 9	Heesch	F	947	0.19.05 ha	€ 114.300	€ 20.955	€ 114.300
Rechthebbende 10	Heesch	F	965	1.14.45 ha	€ 686.700	€ 1.460.000	€ 1.460.000
Rechthebbende 11	Heesch	F	1074	0.06.40 ha	€ 38.400	€ 7.040	€ 38.400
Rechthebbende 12	Heesch	F	1097	0.88.25 ha	€ 529.500	€ 97.075	€ 529.500
Rechthebbende 13	Heesch	F	1284	1.88.58 ha	€ 1.131.480	€ 207.438	€ 1.131.480
Rechthebbende 14	Heesch	F	1287	0.13.31 ha	€ 79.860	€ 14.641	€ 79.860
Rechthebbende 15	Heesch	F	1327	1.99.60 ha	€ 1.197.600	€ 219.560	€ 1.197.600
Rechthebbende 16	Heesch	F	1509	0.59.25 ha	€ 355.500	€ 65.175	€ 355.500
				<u>10.24.50 ha</u>			<u>€ 6.319.883</u>

Inbrengwaarde totaal € 6.319.883,--

Zegge: Zes miljoen driehonderdnegentienduizend achthonderd drieëntachtig euro

6.7 Onzekerheden

Taxeren is het schatten van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de taxatie. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van de informatievoorzieningen, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van meer dan gemiddelde taxatie onzekerheden, aangezien de wijziging van één parameter in de residuele grondwaarde methode een aanzienlijk effect heeft op de waarde, de termijn waarop ontwikkelingen plaats gaan vinden, alsmede de uiteindelijke invulling van het gebied af kunnen wijken van de nu op waarde peil datum gehanteerde uitgangspunten.

6.8 Conceptrapportage

Op 19 januari 2024 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Op 22 januari 2024 is op basis van een aanpassing van het kostenverhaalsgebied een 2^e concepttaxatierapport verstrekt. Opdrachtgever heeft op 22 januari 2024 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

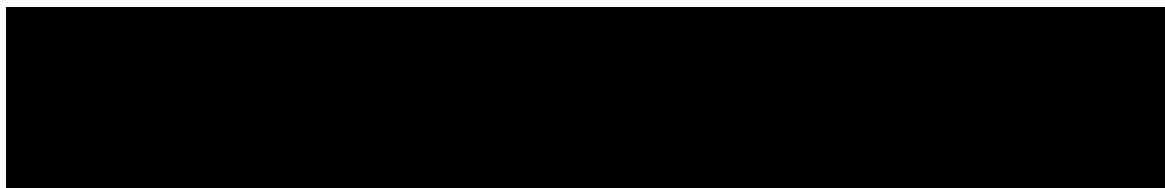
Taxateurs zijn niet bekend met gebeurtenissen of wezenlijke veranderingen die zich tussen de waardepeildatum en de datum taxatierapport hebben voorgedaan die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

7. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 29 januari 2024

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



Rentmeester NVR / Registertaxateur

Rentmeester NVR / Registertaxateur

8. Literatuurlijst

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, 2 maart). Voorlopige bevolkingsaantallen per gemeente, 1-1-2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/09/voorlopige-bevolkingsaantallen-per-gemeente-1-1-2023>

Login | NVM. (z.d.-b). <https://leden.nvm.nl/applicaties/>

Kaart | Bodemloket. (z.d.). <https://www.bodemloket.nl/kaart#167258,381684,167426,381821>, geraadpleegd op 08-01-2024

Rapportagemodule. (z.d.). <https://noord-brabant.nazca4u.nl/rapportage/AddressLookUp/AddressLookUp.aspx>, geraadpleegd op 08-01-2024

NVM kwartaalcijfers 4e kwartaal 2023 - regionale analyse. (2024, januari). <https://www.nvm.nl/media/tkihqkf2/regionale-analyse-regio-noordoost-noord-brabant-4e-kwartaal-2023.pdf>. Geraadpleegd op 16 januari 2024, van <https://www.nvm.nl/media/tkihqkf2/regionale-analyse-regio-noordoost-noord-brabant-4e-kwartaal-2023.pdf>

DTNL. (z.d.-b). Prijsstijging Woningmarkt houdt aan. https://www.nvm.nl/nieuws/2024/prijsstijging-woningmarkt-houdt-aan/#msdynmkt_trackingcontext=4f230b90-733a-4aac-85fe-6214998d4de7

WoningBouwersNL. (2023, 11 december). Marktcijfers - WoningBouwersNL. <https://woningbouwersnl.nl/marktcijfers/>

Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt 2023-3 - Kadaster.nl zakelijk. (z.d.). <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2023-3#:~:text=Landelijk%20overzicht,van%20%E2%82%AC%2073.400%20per%20ha>.

Mulder, R. V. N. (2023, 19 december). Pluimveehouderij: vraag herstelt maar zorgen over aanbod en vogelgriep - Rabobank. Rabobank. <https://www.rabobank.nl/kennis/d011404991-pluimveehouderij-vraag-herstelt-maar-zorgen-over-aanbod-en-vogelgriep>

Vermeij, I. I. (2023, 26 mei). Hogere saldo's in langetermijnprognoses voor leghennen en vleeskuikens. WUR. <https://www.wur.nl/nl/nieuws/hogere-saldos-in-langetermijnprognoses-voor-leghennen-en-vleeskuikens-.htm>

Bijlage 1



BETREFT	
Heesch F 482	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 12:01	S11168923339
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:24	08-01-2024 - 09:24
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heesch F 482](#)

Kadastrale objectidentificatie: 041350048270000

Kadastrale grootte 8.330 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 163134 - 415350

Omschrijving Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 57903/18](#)

Ingeschreven op 12-02-2010 om 13:59

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Heesch F 486	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 12:01	S11168923423
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:24	08-01-2024 - 09:24
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 486		
	Kadastrale objectidentificatie: 041350048670000		
Kadastrale grootte	780 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	163070 - 415265		
Omschrijving	Terrein (natuur)		
Koopsom	€ 35.000	Koopjaar	2013
	Met meer onroerend goed verkregen		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan			
Datum in werking	14-09-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021		
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63477/11	Ingeschreven op	28-10-2013 om 10:09
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren	te		



BETREFT	
Heesch F 486	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 12:01	S11168923423
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:24	08-01-2024 - 09:24
BLAD	
2 van 2	

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63477/11](#)

Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT	
Heesch F 487	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:26	S11168933731
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
1 van 3	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 487
Kadastrale objectidentificatie: 041350048770000	
Locaties	Verbindingsweg 4
	5384 TD Heesch
	BAG identificatie: 1721010000009087
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Verbindingsweg 4 a
	5384 TD Heesch
	BAG identificatie: 1721010000009088
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	2.148 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163160 - 415247
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan			
Datum in werking	14-09-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021		
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021		
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 73535/15	Ingeschreven op 04-07-2018 om 11:16
	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	



BETREFT

Heesch F 487

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168933731

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

3 van 3

[Hyp4 10704/23 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 12-01-1994

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT	
Heesch F 513	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:26	S11168933777
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 513
Kadastrale objectidentificatie: 041350051370000	
Kadastrale grootte	3.450 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162993 - 415300
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 13267/23 Eindhoven	Ingeschreven op 19-11-1997
	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 15299/49 Eindhoven	Ingeschreven op 27-10-2000
	Is aanvulling op Hyp4 13267/23 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
Naam gerechtigde		
Adres		
Postadres		
Statutaire zetel		
KvK-nummer (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 515
Kadastrale objectidentificatie: 041350051570000	
Kadastrale grootte	6.770 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163012 - 415674
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 13267/23 Eindhoven	Ingeschreven op 19-11-1997
	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 15299/49 Eindhoven	Ingeschreven op 27-10-2000
	Is aanvulling op Hyp4 13267/23 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
Naam gerechtigde		
Adres		
Postadres		
Statutaire zetel		
KvK-nummer (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 519
	Kadastrale objectidentificatie: 041350051970000
Kadastrale grootte	4.870 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163122 - 415252
Omschrijving	Terrein (natuur)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	
Datum in werking	14-09-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige stukken	Hyp4 82591/67
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021
	Hyp4 82559/111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	99/100
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80219/141
	Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	
Adres	
Statutaire zetel	
KvK-nummer	(Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Heesch F 519	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:27	S11168933859
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
2 van 3	

Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
1 Eigendom (recht van)	
Aandeel 1/200	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80219/141 Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren te	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	(ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
1 Eigendom (recht van)	
Aandeel 1/200	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80219/141 Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren te	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	(ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Betrokken samenwerkingsverband	



BETREFT

Heesch F 519

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168933859

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

3 van 3

Adres

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Heesch F 672	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:27	S11168933894
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 672		
	Kadastrale objectidentificatie: 041350067270000		
Locatie	Bunderstraat 1 5384 TE Heesch BAG identificatie: 1721010000011695 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	5.330 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	163009 - 415300		
Omschrijving	Wonen Terrein (grasland)		
Herinrichtingsrente	€ 4,56	Eindjaar	2027
Ontstaan uit	Heesch F 512		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan			
Datum in werking	14-09-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021		
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op	09-12-1988



BETREFT	
Heesch F 672	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:27	S11168933894
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
2 van 2	

Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op	25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op	20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op	12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren	10-04-1960	te	HEESCH
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
1 Eigendom (recht van)			
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op	09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op	25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op	20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op	12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren		te	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 673	
	Kadastrale objectidentificatie: 041350067370000	
Locatie	Zoggelsestraat 59 5384 VD Heesch	
	BAG identificatie: 1721010000008332	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	2.970 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163028 - 415351	
Omschrijving	Wonen	
	Erf - Tuin	
Koopsom	€ 550.000	Koopjaar 2019
Herinrichtingsrente	€ 2,54	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 512	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Betrokken bestuursorgaan		
Datum in werking	14-09-2021	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021	
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Besluit monument, Gemeentewet	
	Is ontleend aan object met BAG identificatie: 1721100000014977	



BETREFT	
Heesch F 673	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:27	S11168933939
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
2 van 2	

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Bernheze](#)

Datum in werking 14-08-1990

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79292/138](#)

Ingeschreven op 15-10-2020 om 10:56

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 14-08-1990

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75925/40](#)

Ingeschreven op 02-07-2019 om 11:25

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75925/40](#)

Ingeschreven op 02-07-2019 om 11:25

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 747	
	Kadastrale objectidentificatie: 041350074770000	
Kadastrale grootte	2.900 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163086 - 415321	
Omschrijving	Recreatie - sport	
	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 35.000	Koopjaar 2013
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 12,13	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 484	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Betrokken bestuursorgaan		
Datum in werking	14-09-2021	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021	
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63477/11	Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09
Naam gerechtigde		



BETREFT	
Heesch F 747	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:28	S11168933979
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
2 van 2	

Adres

Geboren		te
Geboorteland	Nederland	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	
1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63477/11	Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	



BETREFT	
Heesch F 748	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:34	S11168934913
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 748	Kadastrale objectidentificatie: 041350074870000
Kadastrale grootte	2.800 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163084 - 415236	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Herinrichtingsrente	€ 13,07	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 484	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan			
Datum in werking	14-09-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021		
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9633/50 Eindhoven	Ingeschreven op 03-12-1991
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		
te		
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		



BETREFT

Heesch F 748

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934913

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 946
	Kadastrale objectidentificatie: 041350094670000
Kadastrale grootte	1.980 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163049 - 415262
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Heesch F 485

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	
Datum in werking	14-09-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige stukken	Hyp4 82591/67
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021
	Hyp4 82559/111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60354/109
	Ingeschreven op 19-08-2011 om 11:52
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren	te
Geboorteland	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	



BETREFT

Heesch F 946

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934307

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 947
	Kadastrale objectidentificatie: 041350094770000
Kadastrale grootte	1.905 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163047 - 415206
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Heesch F 485

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	
Datum in werking	14-09-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige stukken	Hyp4 82591/67
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021
	Hyp4 82559/111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60354/109
	Ingeschreven op 19-08-2011 om 11:52
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren	te
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Heesch F 947

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934345

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT	
Heesch F 965	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:30	S11168934376
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 965		
	Kadastrale objectidentificatie: 041350096570000		
Kadastrale grootte	12.240 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	163046 - 415800		
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch)		
	Erf - tuin		
Koopsom	€ 1.045.000	Koopjaar	2014
Herinrichtingsrente	€ 8,80	Eindjaar	2027
Ontstaan uit	Heesch F 412		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan			
Datum in werking	14-09-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021		
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64540/116	Ingeschreven op	01-07-2014 om 09:00
Naam gerechtigde			
Adres			



BETREFT

Heesch F 965

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934376

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1074
	Kadastrale objectidentificatie: 041350107470000
Kadastrale grootte	3.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163283 - 415684
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Heesch F 1073

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	
Datum in werking	14-09-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige stukken	Hyp4 82591/67
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021
	Hyp4 82559/111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 40379/185 Eindhoven	Ingeschreven op 14-07-2005 om 09:00
	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	



BETREFT

Heesch F 1074

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934417

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1097
	Kadastrale objectidentificatie: 041350109770000
Kadastrale grootte	8.825 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163138 - 415590
Ontstaan uit	Heesch F 463

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	
Datum in werking	14-09-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige stukken	Hyp4 82591/67
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021
	Hyp4 82559/111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige aantekening	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	27-01-2022
Betrokken persoon	
Betrokken persoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81815/100
	Ingeschreven op 27-07-2021 om 13:27
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
	Is met tekening ingeschreven

RECHTEN

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)



BETREFT		Heesch F 1097
UW REFERENTIE		NvdM 23777.001
GELEVERD OP	08-01-2024 - 13:30	PRODUCTIEORDERNUMMER S11168934452
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	08-01-2024 - 09:41	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 08-01-2024 - 09:41
BLAD		2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 15592/30 Eindhoven	Ingeschreven op	18-04-2001
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren			
te			
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op	09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op	25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op	20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op	12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren			
te			
Overleden			
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op	09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op	25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op	20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op	12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven		
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren			

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1156
Kadastrale objectidentificatie: 041350115670000	
Kadastrale grootte	23.365 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162621 - 415391
Ontstaan uit	Heesch F 784

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 13267/23 Eindhoven	Ingeschreven op 19-11-1997
	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 15299/49 Eindhoven	Ingeschreven op 27-10-2000
	Is aanvulling op Hyp4 13267/23 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
Naam gerechtigde		
Adres		
Postadres		
Statutaire zetel		
KvK-nummer (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT	
Heesch F 1284	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:31	S11168934537
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1284	Kadastrale objectidentificatie: 041350128470000
Kadastrale grootte	18.858 m²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Meettarief verschuldigd	Ja	
Coördinaten	163063 - 415582	
Herinrichtingsrente	€ 1,82	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 1022	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan			
Datum in werking	14-09-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021		
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9888/22 Eindhoven	Ingeschreven op 01-07-1992
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren te		
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		



BETREFT	
Heesch F 1284	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:31	S11168934537
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
2 van 2	

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Aantekening recht Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG

Einddatum 27-01-2022

Betrokken (rechts)persoon

Adres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 78043/42](#)

Ingeschreven op 11-05-2020 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 81815/20](#)

Ingeschreven op 27-07-2021 om 09:00

Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG

Is met tekening ingeschreven

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1287
Kadastrale objectidentificatie: 041350128770000	
Kadastrale grootte	1.331 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	163167 - 415589
Ontstaan uit	Heesch F 1075

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Betrokken bestuursorgaan		
Datum in werking	14-09-2021	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021	
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige aantekening	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Einddatum	27-01-2022	
Betrokken persoon		
Betrokken persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81815/100	Ingeschreven op 27-07-2021 om 13:27
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG Is met tekening ingeschreven	



BETREFT	
Heesch F 1287	
UW REFERENTIE	
NvdM 23777.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-01-2024 - 13:31	S11168934575
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2024 - 09:41	08-01-2024 - 09:41
BLAD	
2 van 2	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70497/175	Ingeschreven op	18-04-2017 om 13:59
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren			
te			
Geboorteland			
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1327	
	Kadastrale objectidentificatie: 041350132770000	
Kadastrale grootte	19.960 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163224 - 415567	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.656.700	Koopjaar 2022
Herinrichtingsrente	€ 100,67	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 1066	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Betrokken bestuursorgaan		
Datum in werking	14-09-2021	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 11-11-2021	
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-09-2021	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83709/94	Ingeschreven op 25-02-2022 om 13:51
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde		



BETREFT

Heesch F 1327

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934703

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Adres**Statutaire zetel****KvK-nummer** [16074683](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Betrokken
samenwerkingsverband****Adres****KvK-nummer** [16085722](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)**Aandeel** 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83709/94](#)**Ingeschreven op** 25-02-2022 om 13:51

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde**Adres****Statutaire zetel****KvK-nummer** [17146760](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Betrokken
samenwerkingsverband****Adres****KvK-nummer** [16085722](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1509	
	Kadastrale objectidentificatie: 041350150970000	
Locatie	Zoggelsestraat 53	
	5384 VD Heesch	
	BAG identificatie: 1721010000014898	
Kadastrale grootte	10.274 m²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Meettarief verschuldigd	Ja	
Coördinaten	163199 - 415307	
Herinrichtingsrente	€ 51,83	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 481	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)	
Betrokken bestuursorgaan		
Datum in werking	14-09-2021	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021	
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69719/188	Ingeschreven op 23-12-2016 om 09:30
Naam gerechtigde		
Adres		



BETREFT

Heesch F 1509

UW REFERENTIE

NvdM 23777.001

GELEVERD OP

08-01-2024 - 13:33

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11168934784

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-01-2024 - 09:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-01-2024 - 09:41

BLAD

2 van 2

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Bijlage 2

Bijlage 3

Plannaam: **Buitengebied Bernheze**

Datum afdruk: 2023-08-03

Naam overheid: Gemeente Bernheze

IMRO-versie: IMRO2008

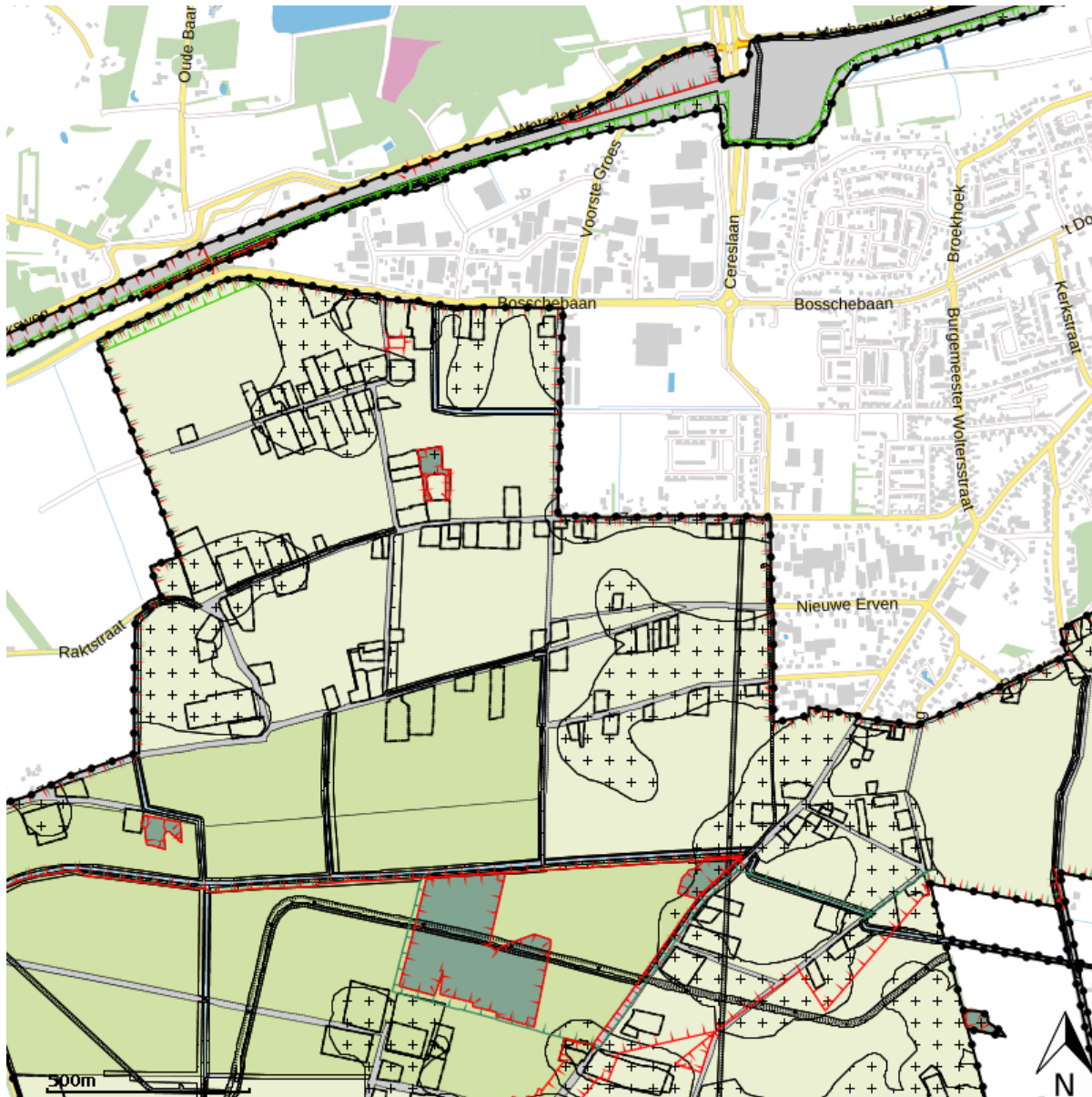
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2014-10-08

Planidn: NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-oh01

Planstatus: onherroepelijk

Dossierstatus: deels onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

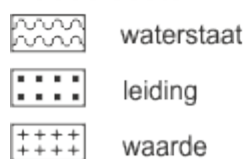


plangebied

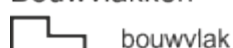
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Gebiedsaanduidingen



Aanduidingen



Figuren



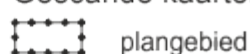
Gebiedsgerichte besluiten



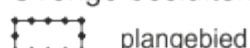
Structuurvisies



Gescande kaarten



Overige besluiten



Artikel 3 Agrarisch

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Nadere eisen
- 3.4 Afwijken van de bouwregels
- 3.5 Specifieke gebruiksregels
- 3.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 - 1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 - 2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**', en tevens ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype 'agrarisch bedrijf') en ter plaatse van de aanduiding '**bomenteelt**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 - 3. een boomteelt bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**bomenteelt**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 - 4. een intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - intensieve neventak**';
- c. agrarisch verwante bedrijven (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Agrarisch verwant bedrijf'';
- d. bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Bedrijf'';
- e. recreatieve functies (functietype 'recreatie') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Recreatie'';
- f. maatschappelijke functies (functietype 'maatschappelijk') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Maatschappelijk'';
- g. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen '**wonen**', '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte**' of '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**' (functietype 'wonen');
- h. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
 - i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling**' tevens caravanstalling met een omvang van 3000 m²;
 - j. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**';
 - k. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingzone**';
 - l. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**';
- m. natuurontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**';
- n. recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**';
- o. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
- p. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- q. groenvoorzieningen;
- r. behoud van landschapselementen;
- s. extensieve dagrecreatie;
- t. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- in afwijking van het bepaalde **onder b** is een silo toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**silo**';
- de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalen van dat plan;

3.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- per bouwvlak, zonder de aanduiding '**wonen**', '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte**' en '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**', is ter plaatse van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- per bouwvlak met de aanduidingen '**wonen**', '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte**' en '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**' is maximaal één woning toegestaan;
- vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud. Cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals opgenomen in Bijlage 9, mogen niet worden herbouwd.
- in afwijking van het bepaalde in **3.2 onder b** mogen permanente palen ten behoeve van draadnetten/hagelkappen of ter ondersteuning van bomen tot 4,5 meter hoog en teeltondersteunende voorzieningen, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een tijdelijk karakter worden opgericht buiten het bouwvlak;
- teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met de aanduiding '**intensieve kwekerij**' of '**agrarisch bedrijf**', mits dit gelegen is buiten de gronden met de aanduiding '**groenblauwe mantel**';
- in afwijking van het bepaalde **onder d en e** zijn teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter en bestaande teeltondersteunende kassen, toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening**'.
- ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding '**volkstuin**' zijn uitsluitend bouwwerken in de vorm van kassen en broeikassen toegestaan met een maximale hoogte van 2 m en een maximale oppervlakte van 6 m² per bouwwerk;
- vergroting van de bebouwing ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij, welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning, is niet toegestaan.

3.2.2 agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 12 m.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

gothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

gothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen):

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 m.		

e. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte ten behoeve van één bedrijf
teeltondersteunende kassen	max. 8 m.	max. 5000 m ² (binnen bouwvlak en aanduiding ' specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen ' tezamen)
overige teeltondersteunende voorzieningen	max. 4,50 m.	geen max.
tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkapen	max. 4,50 m.	geen max.

f. er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;

g. ter plaatse van de aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**' is vergroting van de bestaande oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij niet toegestaan.

3.2.3 agrarisch verwant bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch verwant bedrijf (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

gothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.

gezamenlijke oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

3.2.4 bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een bedrijf (functietype 'bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
bebouwd oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.
-------------------------------	-----------

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand tot de bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
vergistingssilo	max. 12 m.		
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

3.2.5 maatschappelijk

Voor de bouwwerken ten dienste van een maatschappelijke functie (functietype 'maatschappelijk') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden
gezamenlijke oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
aantal wooneenheden	max. 16
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m.; vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

3.2.6 recreatie

Voor de bouwwerken ten dienste van een recreatieve functie (functietype 'recreatie') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
bebouwd oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in Bijlage 7 Staat van niet-agrarische activiteiten en staat van recreatie en maatschappelijke doeleinden.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot de voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. recreatiewoningen:

goothoogte	max. 3,5 m.
bouwhoogte	max. 5,5 m.
inhoud	max. 200 m ³
afstand tot gebouwen	min. 3 m.
aantal woningen per locatie	maximaal het bestaande aantal woningen zoals bestaand tijdens de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

e. vrijstaand bijgebouw bij de recreatiewoning:

aantal	max. 1 per recreatiewoning
bouwhoogte	max. 3 m.
oppervlakte	max. 10 m ²

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.
vlaggenmasten	max. 6 m.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.

3.2.7 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³ ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van wonen - Ruimte voor ruimte ' max. 1.000 m ³ en ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat ' max. 350 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in **3.2** voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. het bepaalde in **3.2** voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- c. het bepaalde in **3.2**, voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming '**Verkeer**', onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- d. het bepaalde in **3.2** voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- e. het bepaalde in **3.2** voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 1. het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m²;
 2. er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- f. het bepaalde in **3.2 onder b** voor boomteelthekken met een hoogte van maximaal 4,5 m onder de voorwaarden dat:
 1. is gebleken dat de voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
- g. het bepaalde in **3.2.1 onder c** voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, onder de voorwaarden dat:
 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
 3. er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in Bijlage 9.
- h. het bepaalde in **3.2.1 onder h** voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;
- i. het bepaalde in **3.2.1 onder j** voor het bouwen ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij, onder de voorwaarde dat het verbod in de Verordening ruimte Noord-Brabant, is komen te vervallen.
- j. het bepaalde in **3.2.3** en **3.2.4** voor de uitbreiding van een agrarisch verwant bedrijf (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') of voor de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van bedrijven op gronden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**' maximaal 15% voor een niet-agrarisch bedrijf en 25% voor een agrarisch verwant bedrijf van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in Bijlage 7;
 2. in afwijking van het bepaalde **onder a** bedraagt het bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - mestverwerkingsinstallatie**' na vergroting maximaal 5000 m²;
 3. de uitbreiding van de bedrijven op gronden zonder de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**' maximaal 10% voor een niet-agrarisch bedrijf en 15% voor een

- agrarisch verwant bedrijf van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in Bijlage 7;
4. de uitbreiding gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 5. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de uitbreiding uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 6. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden gewijzigd en bedraagt maximaal 5000 m²;
 7. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
 8. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 9. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 11. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
- k. het bepaalde in **3.2.3** of **3.2.4** voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat:
1. een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
 2. er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- l. het bepaalde in **3.2.6** voor het vergroten van de maximale goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met 3 meter, onder de voorwaarde dat:
1. is gebleken dat vergroting van de bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf;
 2. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 3. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- m. het bepaalde in **3.2.6 onder a** voor de uitbreiding van een recreatiebedrijf (functietype 'recreatie') onder de voorwaarden dat:
1. de uitbreiding van recreatiebedrijven, zonder de aanduiding '**recreatiewoning**', maximaal 15% van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van Recreatie en maatschappelijke doeleinden in Bijlage 7;
 2. de uitbreiding van recreatiebedrijven op gronden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**recreatiewoning**', in afwijking van het bepaalde **onder 1**, maximaal 25% van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van Recreatie en maatschappelijke doeleinden in Bijlage 7;
 3. de uitbreiding van recreatiewoningen op gronden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**' maximaal 10% bedraagt;
 4. aangetoond wordt dat de uitbreiding van recreatiebedrijven, als bedoeld **onder 1 en 2**, noodzakelijk is voor de continuïteit van het recreatiebedrijf;
 5. de uitbreiding gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 6. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de uitbreiding uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 7. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
 8. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 9. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 11. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in **3.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in Bijlage 9, de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 Specifiek

a. functietype agrarisch bedrijf

1. als specifieke nevenactiviteit is de verkoop van streek- of bedrijfseigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van max. 100 m² toegestaan, evenals verkoop van streek- of bedrijfseigen producten met een bestaand verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
2. mestbewerking als nevenactiviteit ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking voor derden niet is toegestaan;

b. functietype maatschappelijk en functietype recreatie

Een in pandige oppervlakte van 30 m² en een buitenpandige (terras) oppervlakte van 70 m² mag worden gebruikt voor ondergeschikte horeca-activiteiten;

3.5.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in **3.1**, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in **3.1 onder e** en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:
1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**' of '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
 5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
 6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
 7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
 9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

- b. het bepaalde in **3.1 onder h** en de uitoefening van verbrede landbouw, of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de activiteit blijft ondergeschikt aan het bestaand gebruik van het perceel;
 2. de activiteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke agrarische kwaliteit en schaal van de omgeving;
 3. de maximale oppervlakte voor de recreatieve nevenactiviteit niet groter mag zijn dan 500 m², met uitzondering van voorzieningen in de op de verbeelding nader aangeduide '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**', waarvoor geen maximale oppervlaktemaat geldt;
 4. de activiteit niet mag leiden tot toename van bebouwing;
 5. de activiteit geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
 6. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 7. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- c. het bepaalde in **3.1 onder h** en toestaan dat uitsluitend bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') de bestaande opstallen worden gebruikt voor de niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten, onder de voorwaarden dat:
1. de opslag niet mag plaatsvinden in kassen;
 2. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 1000 m²;
 3. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet is toegestaan;
- d. het bepaalde in **3.5.3 onder a** en toestaan dat de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') worden gebruikt als kampeerterrein, onder de voorwaarden dat:
1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 2. méér dan 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan indien het agrarisch bedrijf is gelegen binnen de op de verbeelding nader aangeduide '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**';
 3. kampeermiddelen tot maximaal 50 m. van de grens van het agrarisch bouwvlak geplaatst mogen worden;
 4. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden opgericht;
 5. de kleinschalige kampeerplaats zorgvuldig dient te worden ingepast in het landschap;
 6. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 7. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. voor het kamperen geen stacaravans worden gebruikt;
 11. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 12. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan.
- e. het bepaalde in **3.5.3 onder c** ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, onder de voorwaarden, dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
 2. de huisvesting plaatsvindt in de bedrijfswoning van dat bedrijf, of in (een gedeelte van) een bestaand, aangepast bedrijfsgebouw van dat bedrijf;
 3. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 4. de huisvesting niet meer bedraagt dan 8 maanden per kalenderjaar;
 5. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting maximaal 15 m² per werknemer bedraagt;
 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 9. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat.

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

- f. het bepaalde in **3.5.3 onder d** en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

- g. het bepaalde in **3.5.3 onder e** en toestaan dat de recreatiewoning wordt gebruikt voor permanente bewoning, mits de permanente bewoning reeds bestond op 31 oktober 2002, onder de voorwaarde dat de permanente bewoning dient te eindigen bij vertrek van de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige bewoner.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in **3.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**': het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**':
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
 2. het ophogen van gronden.
- c. het rooien van houtgewas.

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **3.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Onderzoek

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in **3.7.1 onder b** wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

3.7.4 Afwegingskader

Uitvoering van de in **3.7.1** genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.5 Waarden

Onder de in **3.7.4** genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in **3.7.1 onder a** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;
- b. ten aanzien van de in **3.7.1 onder b** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- c. ten aanzien van de in **3.7.1 onder c** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen;

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Verbod

Het is verboden om cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals opgenomen in Bijlage 9, niet zijnde een gemeentelijk- of rijksmonument, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.8.2 Afwegingskader

Het slopen als bedoeld in **artikel 3.8.1** is slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
- c. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm;
- d. in het geval slopen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. op gronden met de aanduiding '**intensieve veehouderij**' of '**agrarisch bedrijf**' de aanduiding '**intensieve kwekerij**' toevoegen voor de vestiging van een intensieve kwekerij, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de gronden niet zijn aangeduid als '**groenblauwe mantel**';
 - 2. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel dat het bedrijf zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
 - 3. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
 - 4. de regels in **3.2.2** in acht genomen worden;
 - 5. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is;
 - 6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
- b. vormverandering van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
 - 1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 - 2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
 - 3. de regels in **3.2.2** in acht genomen worden;
 - 4. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
 - 5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 - 6. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
 - 7. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 - 8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- c. het bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf of intensieve kwekerij vergroten, al dan niet in combinatie van vormverandering van het functieaanduidingsvlak '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen**', onder de voorwaarden dat:

1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. vormverandering van het functieaanduidingsvlak '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen**' is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van concentratie van gebouwen;
 3. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt, tenzij sprake is van een grondgebonden melkveehouderij waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 2 ha bedraagt;
 4. ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' geen vergroting van een intensieve kwekerij is toegestaan;
 5. de regels in **3.2.2** in acht genomen worden;
 6. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
 7. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
 9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 10. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
 11. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- d. het bouwvlak voor een intensief veehouderijbedrijf vergroten, onder de voorwaarden dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het bedrijf;
 2. sprake is van een '**duurzame locatie intensieve veehouderij**';
 3. de oppervlakte van het bouwvlak, mag worden vergroot met maximaal 25% en na vergroting ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
 4. op duurzame locaties als bedoeld **onder 2** in de woonwerkontwikkelingsgebieden, natuurontwikkelingsgebieden en recreatie-ontwikkelingsgebieden de oppervlakte van het bouwvlak, ten opzichte van de oppervlakte op het moment van inwerkingtreding van dit plan, mag worden vergroot met maximaal 15% en na vergroting ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
 5. in afwijking van het bepaalde **onder 2** het bouwvlak eenmalig mag worden vergroot, uitsluitend onder de voorwaarden dat:
 - het bouwvlak op 20 maart 2010 een omvang had van ten minste 1,5 hectare en geheel is benut;
 - wijziging is niet toegestaan ter plaatse van gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 - de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen, voortvloeiend uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en uit de op grond van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren gestelde eisen;
 - de wijziging is aangevraagd voor 1 januari 2013;
 6. de regels in **3.2.2** in acht genomen worden;
 7. binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 8. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Ten minste 10% van het nieuwe bouwvlak (grootte na wijziging) wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 9. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 10. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 11. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**', zonder de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;

12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 13. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
 14. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- e. ter plaatse van de aanduidingen '**agrarisch bedrijf**' of '**intensieve veehouderij**' het plan wijzigen en het oprichten van een eerste bedrijfswoning toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de locatie waar een woning wordt opgericht een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
 2. de realisatie van de bedrijfswoning gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 3. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de realisatie van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 4. de regels in **3.2.2** in acht genomen worden;
 5. een aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' wordt opgenomen;
- f. het functietype '**agrarisch bedrijf**' of '**agrarisch verwant bedrijf**' wijzigen in het functietype 'bedrijf' of het functietype '**agrarisch bedrijf**' wijzigen in het functietype 'agrarisch verwant bedrijf', onder de voorwaarden dat:
1. de wijziging uitsluitend is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 2. de nieuwe bedrijfsactiviteit passend is binnen de in Bijlage 8 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorieën 1 en 2;
 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 4. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
 5. in afwijking van het bepaalde **onder 4** mag de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak van een agrarisch verwant bedrijf zonder de aanduiding '**groenblauwe mantel**' nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.;
 6. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
 7. geen sprake is van detailhandel;
 8. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;
 9. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;
 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 11. de regels in **3.2.3** of **3.2.4** in acht genomen worden;
 12. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist;
 13. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 14. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 15. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- g. het functietype '**agrarisch bedrijf**', 'agrarisch verwant bedrijf' of het functietype '**bedrijf**', wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 2. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
 3. het aantal woningen niet toeneemt;
 4. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 5. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 6. de regels in artikelen **3.2.7** en **29.2** in acht genomen worden;

7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 10. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- h. bestaande woningen/hoofdgebouwen met het functietype 'wonen' splitsen in maximaal 2 woningen, onder de voorwaarden dat:
1. de splitsing uitsluitend is toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in Bijlage 9, waarvan het bestaande (architectonische) karakter van het pand na de splitsing behouden blijft;
 2. de splitsing is tevens toegestaan in woningen, niet zijnde een cultuurhistorisch waardevol pand, voor zover zij gelegen zijn in gebieden met de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 3. na splitsing de woningen elk een minimale inhoud hebben van 450 m³;
 4. bewoning aanvaardbaar is uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
 5. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in **3.2.7** ;
 6. sprake is van sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in Bijlage 9 Monumentenlijst Bernheze;
 7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- i. het functietype '**agrarisch bedrijf**' of '**agrarisch verwant bedrijf**' wijzigen in het functietype 'recreatie' (zijnde een verblijfsrecreatiebedrijf), onder de voorwaarden dat:
1. de wijziging uitsluitend is toegestaan op een locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**' en/of binnen de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf;
 4. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe recreatiebestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 5. de oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind voor zover dat mogelijk is voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie;
 6. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 7. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. de regels in **3.2.6** in acht genomen worden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 13. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. het functietype '**agrarisch bedrijf**' of '**agrarisch verwant bedrijf**' wijzigen in het functietype 'recreatie' (zijnde een dagrecreatiebedrijf), onder de voorwaarden dat:
1. de wijziging uitsluitend is toegestaan op een locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**' en/of binnen de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe recreatiebestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;

4. de oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind voor zover dat mogelijk is voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie;
 5. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 6. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 7. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 8. ten aanzien van maneges een ondersteunende horecavoorziening niet groter dan 100 m² mag bedragen;
 9. de regels in **3.2.6** in acht genomen worden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 13. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- k. de bestemming '**Agrarisch**' met de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**' wijzigen in de bestemming '**Natuur**', onder de voorwaarden dat de inrichting van de gronden tot natuur geen onevenredige belemmering vormt voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- l. de zinsnede in artikel **3.2.1 onder j** schrappen, onder de voorwaarde dat het verbod in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, artikel 9.8 is komen te vervallen.
- m. voor het toestaan van omschakeling naar een andere bedrijfsfunctie (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
1. de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is, danwel gelijk is aan die van het bestaande bedrijf;
 2. geen sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing;
 3. geen detailhandel plaatsvindt;
 4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;

3.9.2 Aanvullend afwegingskader

Een in **3.9.1** genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 10 Verkeer

- 10.1 Bestemmingsomschrijving
- 10.2 Bouwregels
- 10.3 Nadere eisen
- 10.4 Specifieke gebruiksregels

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Verkeer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van wegen, voet- en rijwielpaden, waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg'** (functietype 'bedrijf');
- c. een autobedrijf ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf – autohandel'** (functietype 'bedrijf');

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de tot **'Verkeer'** bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen bewegwijzering, abri's en telefooncellen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouw van woningen niet is toegestaan;
- c. buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn, behoudens het overig bepaalde in dit lid, uitsluitend toegestaan:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verkeers- en/of nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 3 m. en een maximale oppervlakte van 6 m² per bouwwerk;
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale bouwhoogte van 9 m, behoudens geluidwerende voorzieningen waarvan de hoogte (gemeten vanaf het maaiveld) maximaal 5 m. mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding **'vrijwaringzone - weg'** mag geen bebouwing worden opgericht .

10.2.2 bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding **'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'** (v 'bedrijf'), mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ter vervanging van de bouwwerken die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van dit plan en met de maximale maten van bouwwerken die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - autohandel'** (v 'bedrijf') gelden de volgende eisen:

- a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	maximaal zoals opgenomen in staat van niet-agrarische bedrijven welke is opgenomen in Bijlage 7.
bouwhoogte	maximaal zoals opgenomen in staat van niet-agrarische bedrijven welke is opgenomen in Bijlage 7.
bebouwd oppervlakte	maximaal zoals opgenomen in staat van niet-agrarische bedrijven welke is opgenomen in Bijlage 7.

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	oppervlakte	aantal
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		
--	-----------	--	--

c. nieuwvestiging en/of uitbreiding van bedrijven is niet toegestaan;

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 10.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoenarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.2 Bouwregels

20.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie 3'** aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

20.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in **20.2.1** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in **20.2.1** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in **20.2.2** genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

20.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

20.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in **20.1** bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

20.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

20.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in **20.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 24 Waterstaat - Beschermingszone watergang

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.2 Bouwregels

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waterstaat - Beschermingszone watergang'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

24.2 Bouwregels

Op de voor **'Waterstaat - Beschermingszone watergang'** aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **24.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

24.3.2 Afwegingskader

Een in **24.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in **24.1** bedoelde watergang;
- b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

24.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **24.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

24.4.3 Afwegingskader

Een in **24.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

- 27.1 behoud/ herstel watersysteem
- 27.2 geluidzone - rwzi
- 27.3 groenblauwe mantel
- 27.4 milieuzone - boringsvrije zone
- 27.5 milieuzone - geurzone
- 27.6 milieuzone - stiltegebied
- 27.7 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- 27.8 veiligheidszone - lpg
- 27.9 vrijwaringszone - molenbiotoop
- 27.10 vrijwaringszone - weg
- 27.11 wettelijk beschermd archeologisch monument
- 27.12 wro-zone - ecologische verbindingzone
- 27.13 wro-zone - natuurontwikkelingsgebied
- 27.14 wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied
- 27.15 wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied

27.1 behoud/ herstel watersysteem

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: **3.1, 3.7, 3.9.1 onder b en d, 4.1, 4.7, 4.9.1 onder b,c en d, 5.1, 5.7, 5.9.1 onder a,b en c, 6.1, 6.7, 6.9.1 onder a,b en c, 7.1, 7.7, 7.9.1 onder a,b en c, 9.1 en 9.7.**

27.2 geluidzone - rwzi

27.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - rwzi**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige geluidsbron.

27.2.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding '**geluidzone - rwzi**' is het, behoudens ontheffing op basis van de Wet geluidhinder, niet toegestaan om woningen, danwel andere geluidgevoelige bebouwing op te richten.

27.3 groenblauwe mantel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**groenblauwe mantel**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: **3.1, 3.2.1, 3.9.1 onder a, c, d, f, g, h, i en j, 4.1, 4.2.1, 4.9.1 onder a, c en d, 5.1, 5.2.1, 5.9.1 onder b, c, e, f, h en i, 6.1, 6.2.1, 6.9.1 onder b, c, e, f, h en i, 7.1, 7.2.1, 7.9.1 onder b, e, f, h en i.**

27.4 milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone - boringsvrije zone**' zijn gronden mede bedoeld voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrije zone, zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening zijn van toepassing.

27.5 milieuzone - geurzone

27.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone - geurzone**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige geurbron.

27.5.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van geurgevoelige objecten of functies, tenzij ze behoren tot de inrichting zelf.

27.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

27.6 milieuzone - stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone - stiltegebied**' zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. lawaaisporten;
- b. nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. laagvliegbewegingen;

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

27.7 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**' zijn specifieke regels van toepassing, die zijn opgenomen in de artikelen **3.2.2**, **5.2.2**, **6.2.2** en **7.2.2**.

27.8 veiligheidszone - lpg

27.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **veiligheidszone - lpg** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie.

27.8.2 Specifieke gebruiksregels

Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

27.8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

27.9 vrijwaringszone - molenbiotoop

27.9.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone - molenbiotoop**' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element.

27.9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone - molenbiotoop**' mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken in aanvulling op, danwel in afwijking van, hetgeen in de bestemming is bepaald:

- a. binnen een afstand van 100 meter uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

27.9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **27.9.2** teneinde hogere bouwwerken op te richten overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. Een **onder a** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de bouw en situering van de desbetreffende bebouwing, dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de belangen van de molen dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

27.9.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
 - 2. het ophogen van gronden.
- b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
 - 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. een **onder a** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden, danwel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de belangen van de molen dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

27.10 vrijwaringszone - weg

27.10.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**vrijwaringszone - weg**' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het woon- en leefklimaat.

27.10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone - weg**' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

27.10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **27.10.2** teneinde bouwwerken op te richten overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, mits:

- a. dat uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. hiertoe een positief advies is verkregen van de (water-)wegbeheerder.

27.11 wettelijk beschermd archeologisch monument

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden geobouwd op of, binnen een afstand van 30 meter tot gebieden, die op de verbeelding zijn aangeduid als '**wettelijk beschermd archeologisch monument**', zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

27.12 wro-zone - ecologische verbindingzone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingzone**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: **3.1, 3.7, 3.9.1 onder b en c, 4.1, 4.7, 4.9.1 onder a,b, c en d, 5.1, 5.7, 5.9.1 onder a,b en c, 6.1, 6.7, 6.9.1 onder a,b en c, 7.1, 7.7, 7.9.1 onder a,b en c, 9.1 en 9.7.**

27.13 wro-zone - natuurontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: **3.1, 3.9.1 onder b, c, d en k, 4.1, 4.9.1 onder b en d, 5.1, 5.9.1 onder a, b, c en j, 6.1, 6.9.1 onder a, b, c en j, 7.1, 7.9.1 onder a, b, c en j.**

27.14 wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: **3.1, 3.4.1 onder m, 3.6.1 onder a, b en d, 3.9.1 onder d, i en j, 5.1, 5.4.1 onder m, 5.6.1 onder a, b en d, 5.9.1 onder c, h en i, 6.1, 6.4.1 onder m, 6.6.1 onder a, b en d, 6.9.1 onder c,h en i, 7.1, 7.4.1 onder m, 7.6.1 onder a, b en d, 7.9.1 onder c, h en i, 9.1 en 9.4.1 onder h.**

27.15 wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: **3.1, 3.4.1 onder j, 3.6.1 onder a, 3.9.1 onder d, f, h, i en j, 5.1, 5.4.1 onder k, 5.6.1 onder a, 5.9.1 onder c, e, g, h en i, 6.1, 6.4.1 onder k, 6.6.1 onder a, 6.9.1 onder c, e, g, h en i, 7.1, 7.4.1 onder k, 7.6.1 onder a, 7.9.1 onder c, e, g, h en i, 9.1 en 9.4.1 onder f.**

Plannaam: De Erven

Datum afdruk: 2023-08-03

Naam overheid: Gemeente Bernheze

IMRO-versie: IMRO2012

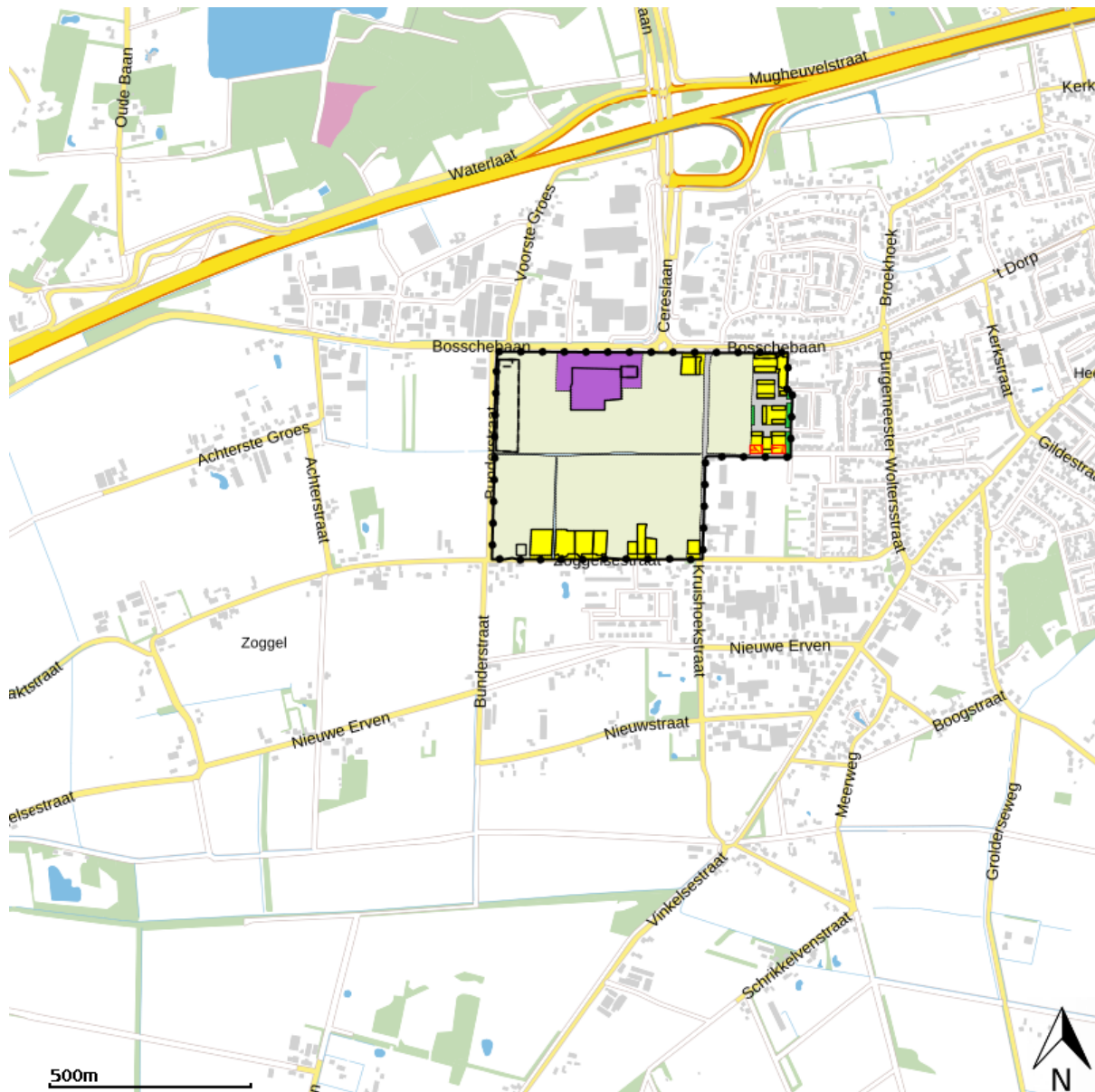
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2014-02-06

Planidn: NL.IMRO.1721.bpdeerven-vg01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

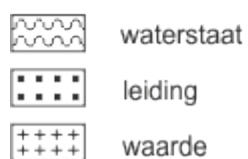


plangebied

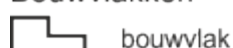
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Gebiedsaanduidingen



Aanduidingen



Figuren



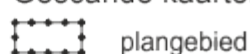
Gebiedsgerichte besluiten



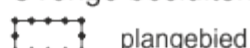
Structuurvisies



Gescande kaarten



Overige besluiten



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; tevens een bedrijfswoning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Ten aanzien van de bouw van bedrijfsgebouwen geldt:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouw van kassen is niet toegestaan, behoudens tijdelijke hoge tunnels en ondersteunende kassen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Ten aanzien van de bouw van bedrijfswoningen geldt:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is per aanduiding niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;
- e. de inhoud van hoofdgebouwen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 750 m³;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Ten aanzien van de bouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 100 m²;
- e. de afstand tot de bedrijfswoning bedraagt ten minste 3 m en ten hoogste 20 m;
- f. de afstand tot de voorgevelrooilijn bedraagt ten minste 2 m;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 12 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 aan-huis-gebonden beroep

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 - 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 onder d en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
- c. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
- d. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- e. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
- f. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen en bedrijven toestaan, mits:

- a. de nieuwe bedrijfsactiviteit passend is binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorieën 1 en 2;
- b. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- e. geen sprake is van detailhandel;
- f. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;
- g. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;

- h. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- i. de regels in lid 3.2.1 in acht genomen worden;
- j. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist;
- k. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
- l. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan voor de waterwegaanduiding of geleiding, bedraagt maximaal voor:

- a. bruggen en viaducten: 8 m;
- b. lichtmasten: 6 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Plannaam: Bestemmingsplan 'Zoggelsestraat ong. te Heesch

Datum afdruk: 2023-08-03

Naam overheid: Stadsdeel Bernheze

IMRO-versie: IMRO2012

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2017-06-26

Planidn: NL.IMRO.1721.BPZoggelsestraat-vg01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

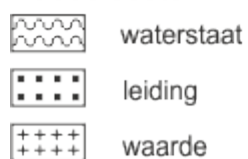


plangebied

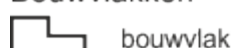
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Gebiedsaanduidingen



Aanduidingen



Figuren



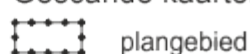
Gebiedsgerichte besluiten



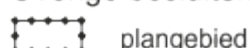
Structuurvisies



Gescande kaarten



Overige besluiten



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik
- b. een burgerwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding;
- c. verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- f. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- g. behoud van landschapselementen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

3.2.1 Algemeen

- a. in een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan mits:
 1. de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
 2. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 3. geen detailhandel plaatsvindt; uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- c. inrichtingen ex. artikel 2.4 IVbM zijn niet toegestaan;
- d. de oprichting van windturbines is niet toegestaan;
- e. rijbakken zijn niet toegestaan;
- f. buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn in het plangebied toegestaan:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en (vrijstaande) bijgebouwen.

3.2.2 Specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte

Voor het oprichten van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding gelden de volgende eisen:

- a. woningen, inclusief bijgebouwen

inhoud hoofdgebouw goothoogte hoofdgebouw bouwhoogte hoofdgebouw afstand hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens afstand vrijstaande bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn afstand bijgebouwen tot zijdelingse perceelsgrens gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen goothoogte vrijstaande bijgebouwen dakvorm vrijstaande bijgebouwen afstand woning tot vrijstaande bijgebouwen	maximaal 1.000 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen) maximaal 4 meter maximaal 10 meter minimaal 8 meter minimaal 5 meter minimaal 2 meter achter de voorgevellijn minimaal 3 meter maximaal 100 m ² maximaal 3 meter zowel een plat dak als kapvorm minimaal 3 meter en maximaal 20 meter
---	--
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

	bouwhoogte		gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	maximaal 2 meter, voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter			
carport/overkapping	maximaal 3 meter	maximaal 30 m ²		maximaal 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 meter			
- c. ondergrondse bouwwerken tot een bouwdiepte van maximaal 3 meter zijn toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn of gelijktijdig wordt gebouwd.

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet evenredig worden beperkt;
 - e. de externe veiligheid.
2. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 ten aanzien van het bouwen van een niet overdekt zwembad (buiten het bouwvlak) met een oppervlakte van maximaal 100 m² mits:
 1. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (omliggende) agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 2. er sprake is van landschappelijke inpassing;
 3. de ontwikkeling niet onevenredig hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert.
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a ten aanzien van een kleinere afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een onder lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid
- c. het woon- en leefklimaat van de omgeving: Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 Wabo, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in lid 3.1, meer in het bijzonder:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel als bedoeld in lid 3.2.1 sub b;
- d. het gebruik van de gebouwen voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

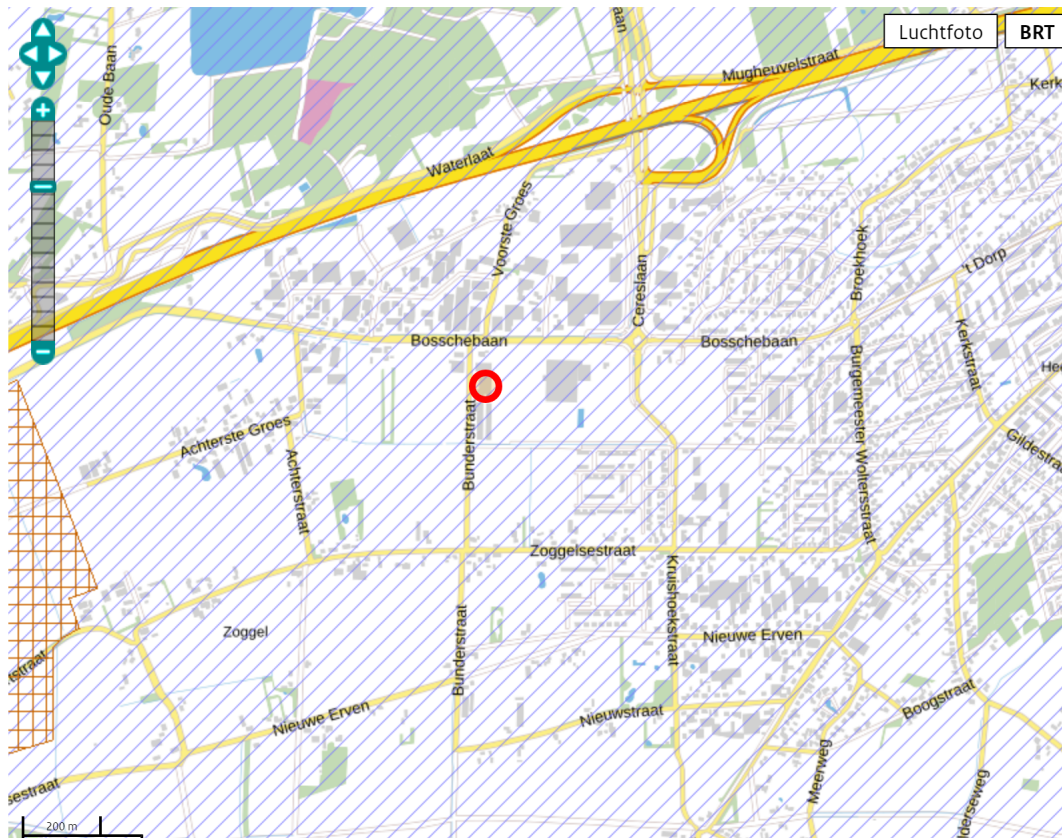
- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Bijlage 4



Rapport Bodemloket

Datum: 21-12-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

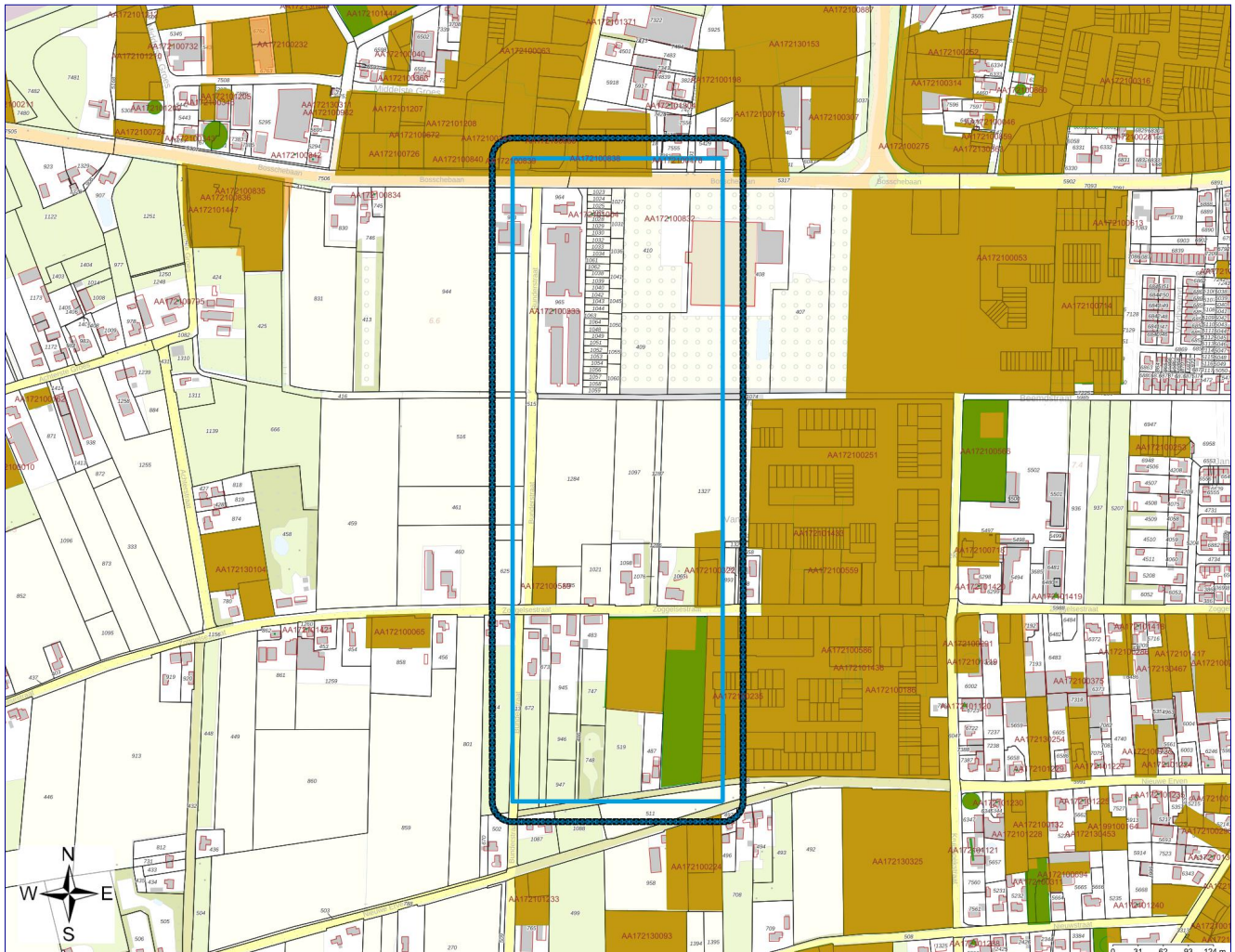
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 08-01-2024



Geselecteerd gebied



25.00-meter contour



Locatie



Onderzoek



Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	22
Locaties	22
Disclaimer	28
Toelichting	29

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk:

"Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Bosschebaan 19

Locatienaam	Bosschebaan 19
Adres	Bosschebaan 19
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100832
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100274
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Uitvoeren historisch onderzoek
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
graanmalerij	1927	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Hekkestee 7

Locatienaam	Hekkestee 7
Adres	Hekkestee 7
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172101004
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100311
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Uitvoeren historisch onderzoek
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
elektrotechnisch installatiebedrijf	2000	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Cereslaan (1989)

Locatienaam	Cereslaan (1989)
Adres	Bosschebaan/Geffensestraat
Woonplaats	Heesch
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100112
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172107094
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: Nader Onderzoek 1 01-12-1989

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-12-1989	Nader onderzoek	Nader Onderzoek 1	Heidemij advies		
01-03-1989	Indicatief onderzoek	Indicatief Onderzoek 1	Heidemij advies		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bosschebaan 68

Locatienaam	Bosschebaan 68
Adres	Bosschebaan 68
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100680
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172101613
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	uitvoeren NO
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkenndend onderzoek NVN 5740: Verkenndend Onderzoek 1 04-02-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
04-02-2002	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1	Inpijn-Blokpoel		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
offsetdrukkerij	1996	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
reclamedrukkerij	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bosschebaan 62

Locatienaam	Bosschebaan 62
Adres	Bosschebaan 62
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100178
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100278
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	uitvoeren OO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	uitvoeren OO
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NVN 5740: Verkennd Onderzoek 1 07-08-2007

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
07-08-2007	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1	Inpijn-Blokpoel		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
schildersbedrijf	1931	1950	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: [Bosschebaan 64](#)

Locatienaam	Bosschebaan 64
Adres	Bosschebaan 64
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100837
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100279
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bosschebaan 66

Locatienaam	Bosschebaan 66
Adres	Bosschebaan 66
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100838
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100280
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	uitvoeren NO
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
drukkerij (algemeen)	1989	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

kunststofverpakkingindustrie	1998	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
papier- en kartonverpakkingsmiddelenfabriek	1998	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
zeefdrukkerij	1992	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
verpakkingsmachinefabriek	1998	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Erven (fase 2) te Heesch

Locatienaam	De Erven (fase 2) te Heesch
Adres	Zoggelsestraat ong.
Woonplaats	Heesch
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100235
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172130057
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht

Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): Aanvullend onderzoek 22-11-2019
-----------------------------	---

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
22-11-2019	avr (aanvullend rapport)	Aanvullend onderzoek	Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch		ZW: sterk roesthoudend BG: PFOA en PFOS >AW OG: PFOA >S GW: niet onderzocht Er is in lichte mate PFAS (PFOA en PFOS) aangetroffen in de boven- en ondergrond. Alle verhoogde meetwaarden overschrijden de norm van 0,1 µg/kg d.s. Het hoogst gemeten halte bedraagt 0,74 µg/kg d.s. (PFOA). De gehalten leiden niet tot een (verhoogde) veiligheidsklasse. Indicatief is bepaald dat bij bodemroerende activiteiten de basishygiëne van toepassing is.
25-01-2017	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek NEN 5740	Aeres milieu		Zintuiglijk: geen bijzonderheden Bovengrond: <AW Ondergrond: <AW Grondwater: Ba, Cu, Zn >S Geen belemmering
14-01-2010	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek	RMB		zw: - bg:- og: - gw: ba, cd, cr, zn, co en ni > AW2000, zn > T

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Aanvullend onderzoek	AVG_1911 DEN.306319 AO PFAS Heesch De Erven (fase 2).pdf
Verkennd onderzoek NEN 5740	AVG_Z-044121 - Bernheze - Verkennd bodemonderzoek Zoggelsestraat ong. te Heesch.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Kruishoekstraat 42 - Beemdstraat 22 (De Erven) te Heesch

Locatienaam	Kruishoekstraat 42 - Beemdstraat 22 (De Erven) te Heesch
Adres	Kruishoekstraat 42
Woonplaats	Heesch
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100251
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172107180
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 14-09-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
14-09-2020	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740	Archimil		ZW: zwak puinhoudend Depot: <AW ASB: <detectielimiet Op de locatie is zowel visueel als analytisch geen asbest meer aangetroffen. Ook het depot is niet verontreinigd met stoffen uit het standaardpakket en is dus geschikt voor hergebruik op de locatie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voldoende

					onderzocht.
26-04-2017	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek NEN 5740			Zintuiglijk: geen bijzonderheden Bovengrond: <AW Ondergrond: <AW Grondwater: Ba, Cu, Mo, Ni >S Geen belemmering
17-02-2017	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740	Verhoeven Milieutechniek B.V.		ZW: zwak puinhoudend BG: PAK en PCB >AW OG: <AW GW: Cu >I / Cr >T / Ba, Cd, Co, Ni, Zn en naftaleen >S ASB: <I (31 mg/kg d.s.) Het grondwater is sterk verontreinigd met koper, matig met chroom en licht met enkele andere zware metalen. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK en PCB. Asbest is visueel niet aangetroffen, maar analytisch blijkt wel een gewogen hoeveelheid van 31 mg/kg d.s. aanwezig te zijn. Dit gehalte ligt beneden de toetswaarde voor nader onderzoek. De sterke (en matige) grondwaterverontreinigingen dienen formeel echter wel middels nader onderzoek afgeperkt te worden. Aangezien de verhoogde gehalten aan metalen in het grondwater aan regionaal verhoogde natuurlijke achtergrondgehalten worden toegeschreven, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.
29-03-2011	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek NEN 5740 1	Oranjewoud		

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Verkennd bodemonderzoek NEN 5740	AVG_Bodemonderzoek.pdf
Verkennd bodemonderzoek NEN 5740	AVG_552 Bodemond. Rijserf te Heesch.pdf
Verkennd onderzoek NEN 5740	AVG_Z-050992 - Bernheze - Verkennd bodemonderzoek Beemdstraat ong. te Heesch.pdf
Verkennd onderzoek NEN 5740 1	AVG_De_Erven,_H.,_2011-06-14,_Rapport_van_verkennd_(water)bodemonderzoek.pdf
Verkennd onderzoek NEN 5740 1	AVG_De_Erven,_H.,_2011-06-21,_Beoordeling_van_rapport_van_verkennd_bodemonderzoek.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Zoggelsestraat 66

Locatienaam	Zoggelsestraat 66
Adres	Zoggelsestraat 66
Woonplaats	Heesch
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100322
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172107228
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkenndend onderzoek NVN 5740: Verkenndend Onderzoek 1 23-07-1997

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
23-07-	Verkenndend onderzoek	Verkenndend	Archiplan Milieu		

1997	NVN 5740	Onderzoek 1	Coördinatie		
------	----------	-------------	-------------	--	--

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Zoggelsestraat ong. (F-462)

Locatienaam	Zoggelsestraat ong. (F-462)
Adres	Zoggelsestraat ong
Woonplaats	Heesch
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100589

Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172107414
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Verkennd bodemonderzoek d.d.06-08-2014 06-08-2014

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
06-08-2014	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek d.d.06-08-2014	Terra Milieu BV		De onderzoeksconclusie kunt u vinden onder het tabblad 'Opmerkingen'. Deze kunt u lezen door het tabblad 'Opmerkingen' (links van het conclusieveld) aan te klikken.

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Verkennd bodemonderzoek d.d.06-08-2014	AVG_VO_Zoggesestraat-Bunderstraat_te_Heesch,_d.d.6-8-2014.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: [Bosschebaan 27](#)

Locatienaam	Bosschebaan 27
Adres	Bosschebaan 27
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100833
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100275
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	uitvoeren NO
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
elektriciteitscentrale	1981	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Bosschebaan 56

Locatienaam	Bosschebaan 56
Adres	Bosschebaan 56
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100715
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172101612
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	uitvoeren NO
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NVN 5740: Verkennd Onderzoek 1 01-02-1994

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-02-1994	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1	Geo-Logic bv.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
metaalconstructiebedrijf	1999	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
metaaloppervlaktebehandeling sbedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
schopeer-, metalliseerbedrijf	1992	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
verfspuitinrichting (metaal)	1992	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bosschebaan 72

Locatienaam	Bosschebaan 72
Adres	Bosschebaan 72
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100341
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172101614
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	Sanerings evaluatie: Evaluatie Sanering 1 01-01-1996

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-01-1996	Sanerings evaluatie	Evaluatie Sanering 1	Van Schaijk BV Milieutechniek		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende
------------	-------	-------	-----------	---------	---------------	-------	-----------

							onderzocht
timmerwerkindustrie	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
houtbe- en -verwerkende industrie	1995	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bosschebaan 70

Locatienaam	Bosschebaan 70
Adres	Bosschebaan 70
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100839
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172100281
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
kunstofproduktenindustrie	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee
plastic spuitgietbedrijf en -productenfabriek	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Nieuwe Erven 35

Locatienaam	Nieuwe Erven 35
-------------	-----------------

Adres	Nieuwe Erven 35
Woonplaats	HEESCH
Gemeente	Bernheze
Locatiecode	AA172100224
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB172102465
Gegevensbeheerder	Bernheze
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende gesaneerd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 2 01-07-2013

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-07-2013	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 2	RMB		Zie tab "Opmerkingen".
25-05-2011	Sanerings evaluatie	EVA BUS immobiel	RPS Advies B.V.		
26-05-2010	ASB - asbest onderzoek NEN 5707		RPS Advies B.V.		
25-02-2009	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek	RMB		Zintuiglijke waarnemingen:puin en kolengruis lokaal aanwezig Bg: puinmengmonster pak>T Og:- Gw:chrom, koper, molybdeen en zink>S

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 2	AVG_Nieuwe_Erven_35_H_2013-08-15_Rapport_van_verkennd_bodemonderzoek.pdf
Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 2	AVG_Nieuwe_Erven_35_H_2013-07-16_Beoordeling_van_rapport_van_verkennd_bodemonderzoek.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
stortplaats puin en/of bouw- en slooafval op land	1942	2010	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	635 m2	274 m3	0 m	,5 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
23-04-2012	beschikking BUS saneringsevaluatie	2916507	Definitief
01-02-2011	BUS-melding correct aangeleverd		Definitief
27-01-2011	BUS-melding incorrect aangeleverd	2397928	Definitief
16-08-2010	Vervolg op termijn	1715217	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk	Geen Nazorg		28-03-2011	23-04-2012

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
	23-04-2012	voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	Niet van toepassing

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Locatie	Downloadlink
Nieuwe Erven 35	AVG_Nieuwe_Erven_35_H_2012-04-23_Beschikking_beoordeling_evaluatieverlag_BUS.pdf
Nieuwe Erven 35	AVG_Nieuwe_Erven_35_H_2012-04-23_Beschikking_instemmen_met_evaluatieverlag_BUS.pdf
Nieuwe Erven 35	AVG_Nieuwe_Erven_35_H_2011-05-25_Evaluatieverlag_BUS-sanering.pdf
Nieuwe Erven 35	AVG_Nieuwe_Erven_35_H_2012-04-18_Beoordeling_evaluatie_BUS-sanering.pdf

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bijlage 5

Fotoweergave







Bijlage 6

Rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde																						
Adres		Bosschebaan 27, 5384 VX Heesch																				
Versie		1																				
Peildatum		2024																				
Omschrijving	Onderdeel	Verhoudings percentage	Bouwjaar/ renovatie jaar	Inhoud/ oppervlakte/ aantal	Bruto vervangings- waarde per eenheid	Totale vervangings- waarde	Rest waarde (%)	Levens- duur (in jaren)	Aantal jaren afgeschreven	Resterende Levens- duur (in jaren)	Technisch %	Factor	Functioneel				Functioneel %	Factor	Gecorrigeerde vervangingswaarde (afgerond)	Objet totalen		
													Econ. veroud.	Bouwwijze	Belem. gebruik	Excess. kosten						
Stal 1 (leg)					€ 300,00																	
	Casco	100%	1979	1.260,00 m2	€ 300,00	€ 378.000,00	10%	60,00	45,00	15,00	67,50%	0,33	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 122.850,00	€ 122.850		
Stal 2 (opfok)					€ 300,00																	
	Casco	100%	1982	980,00 m2	€ 300,00	€ 294.000,00	10%	60,00	42,00	18,00	63,00%	0,37	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 108.780	€ 108.780		
Stal 3 (leg)					€ 300,00																	
	Casco	100%	1970	960,00 m2	€ 300,00	€ 288.000,00	10%	60,00	54,00	6,00	81,00%	0,19	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 54.720	€ 54.720		
Stal 4 (leg)					€ 300,00																	
	Casco	100%	1970	960,00 m2	€ 300,00	€ 288.000,00	10%	60,00	54,00	6,00	81,00%	0,19	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 54.720	€ 54.720		
Serre 1 en 2					€ 250,00																	
	Casco	100%	2010	560,00 m2	€ 300,00	€ 168.000,00	0%	15,00	14,00	1,00	93,33%	0,07	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 11.200	€ 11.200		
Overige																						
Werkruimte en eierenopslag			1970	320,00 m2	€ 510,00	€ 163.200,00	10%	60,00	54,00	6,00	81,00%	0,19	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 31.010			
Inventaris			2000	4.160,00 st	€ 352,00	€ 1.464.320,00	10%	30,00	24,00	6,00	72,00%	0,28	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 410.010			
Warmtevisselaar			2015	90.000,00 st	€ 5,00	€ 450.000,00	0%	25,00	9,00	16,00	36,00%	0,64	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 288.000			
Silo's			2000	6,00 st	€ 10.500,00	€ 63.000,00	0%	30,00	24,00	6,00	80,00%	0,20	0%	0%	0%	0%	0%	1,00	€ 12.600			
																				€ 741.620		
Grondoppervlak op basis van kaveloppervlak of op basis van m2 bvo					12.240,00 m2	€ 30,00															€ 367.200,00	
Agrarisch, intensieve veehouderij																					€ 367.200	
																				€ 367.200		
																					Gecorrigeerde vervangignswaarde	€ 1.461.090
																				Afgerond	€ 1.460.000	

Bijlage 7



●—● Grens kostenverhaalsgebied

Woningen Entree

- | | |
|---|--|
|  | Sociale huur, eengezinswoning (6) |
|  | Betaalbare huur, zorgappartementen (1) |
|  | Sociale koop, eengezinswoning (4) |
|  | Betaalbare koop, eengezinswoning (9) |
|  | Dure koop, half vrijstaand (4) |

Woningen Midden-links

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | Sociale huur, eengezinswoning (6) |
|  | Sociale huur, levensloop (6) |
|  | Sociale huur, gestapeld (1) |
|  | Sociale koop, eengezinswoning (7) |
|  | Betaalbare koop, eengezinswoning (22) |
|  | Betaalbare koop, levensloop (5) |
|  | Dure koop, half vrijstaand (26) |

Woningen Midden-rechts

-  Sociale huur, eengezinswoning (21)
-  Sociale koop, eengezinswoning (2)
-  Betaalbare koop, eengezinswoning (25)
-  Dure koop, half vrijstaand (19)

Woningen Zuid

- | |
|--------------------------------------|
| Sociale huur, rug-aan-rug (18) |
| Sociale koop, levensloop (5) |
| Sociale koop, rug-aan-rug (10) |
| Sociale koop, tiny-zelfbouw (16) |
| Betaalbare koop, eengezinswoning (2) |
| Betaalbare koop, levensloop (4) |
| Dure koop, patio (17) |
| Dure koop, half vrijstaand (4) |
| Dure koop, vrijstaand (5) |

|||



Gemeente Bernheze
Kostenverhaalsregels De Bunders

Grondgebruik



Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58799

E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 1 500		idn-nummer
Formaat: A1		
Datum: 22 januari 2024		
Projectnr. 1016.1222		Tek/versie nr. EXPL002

BIJLAGE 5

Kostenverhaalsopzet - met tijdvak

1016.1222-KVR1d1x

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Opsteller:	NvV
Printdatum:	3 april 2024
Modelversie:	2201

Samenvatting kostenverhaalsopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Opsteller:	NvV
Datum:	02-apr-24
Datum start exploitatie	1 januari 2024
Datum contante waarde	1 januari 2024
Datum einde exploitatie	1 januari 2034
Prijspeil	1 januari 2024
Looptijd exploitatie	10,0
Resterende looptijd expl.	10,0
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteverlies	0,50%
Rentewinst	0,50%
Rente contant	0,50%
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Bijlage IV, artikel 8.15, Ob		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Artikel 8.15	Kostensoorten	€ 16.128.113	€ 780.742	€ 16.908.856
	A1 Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 186.806	€ -	€ 186.806
	A2 / B1 Waarde van de gronden en opstallen	€ 6.319.883	€ -	€ 6.319.883
	A3 / B2 Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten	€ 211.998	€ -	€ 211.998
	A4 Kosten tijdelijk beheer	€ 75.000	€ 6.146	€ 81.146
	A5 / B3 Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	€ 228.750	€ 11.610	€ 240.360
	A6 / B4 Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 636.453	€ 43.815	€ 680.267
	A7 Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 187.695	€ 9.935	€ 197.630
	A8 Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 5.834.871	€ 644.653	€ 6.479.524
	A9 Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit	€ -	€ -	€ -
	A10 Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 1.015.786	€ -	€ 1.015.786
	A11 Nadeelcompensatie	€ 527.000	€ 64.584	€ 591.584
	A12 Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen	€ -	€ -	€ -
	A13 Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 1.334	€ -	€ 1.334
	A14 Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 902.537	€ -	€ 902.537
Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)				€ 165.320
TOTAAL KOSTEN		€ 16.128.113	€ 780.742	€ 17.074.176
		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
Artikel 8.16	Opbrengsten	€ 18.779.510	€ 993.415	€ 19.772.926
	Opbrengsten wonen	€ 18.769.510	€ 993.198	€ 19.762.709
	Opbrengsten bedrijven	€ -	€ -	€ -
	Opbrengsten gronden	€ -	€ -	€ -
	Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies	€ 10.000	€ 217	€ 10.217
	Opbrengsten andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 18.779.510	€ 993.415	€ 19.772.926
Resultaat op einddatum				€ 2.698.750
Resultaat op startdatum				€ 2.567.450
Resultaat op contante waarde				€ 2.567.450

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto kostenverhaalsgebied	102.450	m2	
17,9%	Eigenaar 1	18.337	m2	Heeswijk-Dinther F: 482, 513 ged., 515 en 1156 ged.
0,6%	Eigenaar 2	640	m2	Heeswijk-Dinther F: 1074 ged.
19,5%	Eigenaar 3	19.960	m2	Heeswijk-Dinther F: 1327
4,8%	Eigenaar 4	4.870	m2	Heeswijk-Dinther F: 519
1,3%	Eigenaar 5	1.331	m2	Heeswijk-Dinther F: 1287
1,3%	Eigenaar 6	1.980	m2	Heeswijk-Dinther F: 946
0,8%	Eigenaar 7	856	m2	Heeswijk-Dinther F: 486 ged. en 747 ged. (eigenaar 9 op kaart 'Eigendommen')
2,7%	Eigenaar 8	2.800	m2	Heeswijk-Dinther F: 748 (eigenaar 8 op kaart 'Eigendommen')
11,2%	Eigenaar 9	11.445	m2	Heeswijk-Dinther F: 965 ged. (eigenaar 7 op kaart 'Eigendommen')
2,9%	Eigenaar 10	2.932	m2	Heeswijk-Dinther F: 672 ged.
5,8%	Eigenaar 11	5.925	m2	Heeswijk-Dinther F: 1509 ged.
8,6%	Eigenaar 12	8.825	m2	Heeswijk-Dinther F: 1097
1,9%	Eigenaar 13	1.905	m2	Heeswijk-Dinther F: 947
0,8%	Eigenaar 14	862	m2	Heeswijk-Dinther F: 673 ged.
0,9%	Eigenaar 15	924	m2	Heeswijk-Dinther F: 487 ged.
18,4%	Eigenaar 16	18.858	m2	Heeswijk-Dinther F: 1284
B	Te handhaven elementen	-	m2	
C	Bovenwijkse elementen	-	m2	
D = A - B - C	Netto kostenverhaalsgebied	102.450	m2	
47%	Uitgeefbaar gebied	48.121	m2	
2,1%	Rijwoning sociale sector (huur)	2.178	m2	
0,9%	Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	903	m2	
0,9%	Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	898	m2	
2,1%	Appartement sociale sector tot 2e afloppingsgrens (huur)	2.147	m2	
0,8%	Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	819	m2	
1,4%	Rijwoning sociale sector (koop)	1.396	m2	
1,6%	Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	1.678	m2	
0,7%	Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	723	m2	
3,6%	Tiny houses sociale sector (koop)	3.694	m2	
8,1%	Rijwoning betaalbaar (koop)	8.264	m2	
1,6%	Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	1.617	m2	
2,1%	Rijwoning betaalbaar (huur)	2.150	m2	
5,2%	Patiowoning duur (koop)	5.350	m2	
13,2%	Halfvrijstaande woning duur (koop)	13.483	m2	
2,8%	Vrije bouw duur (koop)	2.821	m2	
53%	Openbaar gebied	54.329	m2	
27,4%	Verharding	28.120	m2	
	rijweg	15.702	m2	
	fietspad	507	m2	
	trottoir	7.194	m2	
	parkeren	4.717	m2	
25,6%	Groen	26.209	m2	
0,0%	Water	-	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

							Kostenverhaalsregels			
Ob		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Eenheid	Gewogen eenheden
8.16	Opbrengsten					€ 18.779.510				
	Uitgifte van gronden in het kostenverhaalsgebied					€ 18.769.510				
	Wonen									
	Rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	18	woningen	€ 371.212		1,24	2.178	m2	2.709
	Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	6	woningen	€ 123.737		1,00	903	m2	903
	Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	10	woningen	€ 206.229		1,68	898	m2	1.505
	Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	€ 17.500,00	43	appartement	€ 752.500		2,56	2.147	m2	5.491
	Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	€ 20.000,00	18	appartement	€ 360.000		3,21	819	m2	2.627
	Rijwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1.396	m2	€ 676.885		3,54	1.396	m2	4.939
	Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1.678	m2	€ 813.592		3,54	1.678	m2	5.937
	Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 505,00	723	m2	€ 365.327		3,69	723	m2	2.666
	Tiny houses sociale sector (koop)	€ 350,00	3.694	m2	€ 1.292.820		2,55	3.694	m2	9.434
	Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 510,00	8.264	m2	€ 4.214.783		3,72	8.264	m2	30.756
	Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 465,00	1.617	m2	€ 752.124		3,39	1.617	m2	5.488
	Rijwoning betaalbaar (huur)	€ 54.500,00	15	woningen	€ 817.500		2,77	2.150	m2	5.965
	Patiowoning duur (koop)	€ 370,00	5.350	m2	€ 1.979.385		2,70	5.350	m2	14.444
	Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 375,00	13.483	m2	€ 5.056.196		2,74	13.483	m2	36.895
	Vrije bouw duur (koop)	€ 350,00	2.821	m2	€ 987.221		2,55	2.821	m2	7.204
	Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies					€ 10.000				
	* Bijdrage overig									
	Pachtkomsten	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000					
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 18.779.510				136.963

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Kostensoortenlijst

Bijlage IV Ob		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)					€ 186.806
	Onderzoeken					
	* Vooronderzoek bodem (NEN5725)	€ 1.750,00	1	post	€ 1.750	
	* Akoestisch onderzoek	€ 1.750,00	1	post	€ 1.750	
	* Geuonderzoek	€ 2.500,00	1	post	€ 2.500	
	* Archeologisch onderzoek	€ 5.000,00	1	post	€ 5.000	
	* Quicksan flora en fauna / landschappelijke kwaliteit	€ 7.000,00	1	post	€ 7.000	
	* Watertoets / waterhuishoudkundig plan	€ 21.500,00	1	post	€ 21.500	
	* Sikkstofdpositieonderzoek	€ 2.750,00	1	post	€ 2.750	
	* Planschadeonderzoek	€ 2.500,00	1	post	€ 2.500	
	* Verkeer- en parkeeronderzoek + verkeerslawaa	€ 4.250,00	1	post	€ 4.250	
	* Milieuonderzoek	€ 12.500,00	1	post	€ 12.500	
	* M.E.R. vooronderzoek	€ 1.500,00	1	post	€ 1.500	
	Plankosten					
	* Ruimtelijke ordening	€ 123.806,25	1	post	€ 123.806	
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen					€ 6.319.883
	* Inbrengwaarde gronden					
	Eigenaar 1	€ 27,26	18.337	m2	€ 499.803	
	Eigenaar 2	€ 59,98	640,24	m2	€ 38.400	
	Eigenaar 3	€ 60,00	19.959,96	m2	€ 1.197.600	
	Eigenaar 4	€ 60,00	4.870,00	m2	€ 292.200	
	Eigenaar 5	€ 60,00	1.330,97	m2	€ 79.860	
	Eigenaar 6	€ 60,00	1.979,95	m2	€ 118.800	
	Eigenaar 7	€ 59,98	856,25	m2	€ 51.360	
	Eigenaar 8	€ 60,00	2.799,98	m2	€ 168.000	
	Eigenaar 10	€ 60,01	2.931,71	m2	€ 175.920	
	Eigenaar 11	€ 60,00	5.925,44	m2	€ 355.500	
	Eigenaar 12	€ 60,00	8.824,96	m2	€ 529.500	
	Eigenaar 13	€ 60,00	1.904,97	m2	€ 114.300	
	Eigenaar 14	€ 60,02	861,66	m2	€ 51.720	
	Eigenaar 15	€ 60,03	923,56	m2	€ 55.440	
	Eigenaar 16	€ 60,00	18.857,99	m2	€ 1.131.480	
	* Inbrengwaarde opstallen die in verband met de exploitatie moeten worden gesloopt					
	Eigenaar 9	€ 1.460.000,00	1	post	€ 1.460.000	
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten					€ 211.998
	* Opheffen milieu-/gebruiksvergunningen	€ 85.600,00	1	post	€ 85.600	
	* Bijkomende kosten verwerving	2%	van subtotaal A3		€ 126.398	
A4	Kosten tijdelijk beheer					€ 75.000
	* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 75.000,00	1	post	€ 75.000	
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen					€ 228.750
	* Opstallen	€ 228.750,00	1	post	€ 228.750	
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken					€ 636.453
	* Bodemsanering	€ 3.500,00	10,3	ha	€ 35.907	
	* Verrichten van grondwerken: opruimen en equaliseren	€ 1,00	102.591	m2	€ 102.591	
	* Verrichten van grondwerken: ophogen	€ 5,00	99.591	m2	€ 497.955	
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen					€ 187.695
	* Bijdrage i.h.k.v. landschappelijke kwaliteitsverbetering	1%	over totale grondopbrengsten		€ 187.695	

Kostenraming

Oprichtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Kostensoortenlijst

Bijlage IV Ob		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.					€ 5.834.871
	* Aanleggen DWA-rioolstelsel	€ 140,00	2.280	m2	€ 319.200	
	* Aanleggen HWA-rioolstelsel	€ 205,00	1.720	m2	€ 352.600	
	* Aanleggen infiltratiekratten	€ 165,00	1.525	m2	€ 251.625	
	* Verplaatsen overstort	€ 165.000,00	1	st	€ 165.000	
	* Aanleggen huisaansluitingen	€ 235,00	330	st	€ 77.550	
	* Aanleggen bouwwegen ontsluitingswegen	€ 105,00	10.658	m2	€ 1.119.090	
	* Aanleggen hoofdontsluitingsweg	€ 65,00	4.506	m2	€ 292.890	
	* Aanleggen overige ontsluitingswegen	€ 50,00	10.658	m2	€ 532.900	
	* Aanleggen parkeerplaatsen	€ 70,00	4.889	m2	€ 342.230	
	* Aanleggen fietspaden	€ 100,00	523	m2	€ 52.300	
	* Aanleggen voetpaden	€ 55,00	6.229	m2	€ 342.595	
	* Aanleggen wandelpaden	€ 35,00	635	m2	€ 22.225	
	* Aanleggen inritten	€ 115,00	545	m2	€ 62.675	
	* Aanpassen kruising Bosschebaan-Bunderstraat	€ 55.000,00	1	st	€ 55.000	
	* Aanbrengen knip Zoggelsestraat	€ 30.000,00	1	st	€ 30.000	
	* Maatregelen tot overdracht verharding	€ 13,00	27.985	m2	€ 363.805	
	* Kleine civiele kunstwerken en voorzieningen	€ 3,00	102.591	m2	€ 307.773	
	* Tijdelijke maatregelen t.b.v. civiele werkzaamheden	€ 142.000,00	1	post	€ 142.000	
	* Aanleggen gazonnen en bermen	€ 5,00	22.205	m2	€ 111.025	
	* Planten haen en sierplantsoen	€ 20,00	2.469	m2	€ 49.380	
	* Planten bosplantsoen	€ 13,00	1.826	m2	€ 23.738	
	* Planten bomen in gazon en bermen	€ 725,00	222	st	€ 160.950	
	* Plaatsen lichtmasten (4m)	€ 1.300,00	105	st	€ 136.500	
	* Plaatsen verkeersborden	€ 255,00	10	st	€ 2.550	
	* Plaatsen straatmeubilair	€ 100,00	330	st	€ 33.000	
	* Realiseren speelvoorzieningen	€ 30.000,00	7	st	€ 210.000	
	* Realiseren honden uitlaatplaats	€ 40.000,00	1	st	€ 40.000	
	* Aanleggen vadi's	€ 13,00	5.250	m2	€ 68.250	
	* Maatregelen tot overdracht groen	€ 5,00	26.500	m2	€ 132.500	
	* Maatregelen tot overdracht bomen	€ 160,00	222	st	€ 35.520	
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit					€ -
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)					€ 1.015.786
	* Civiele en cultuurtechniek	€ 984.384,05	1	post	€ 984.384	
	* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 31.402,44	1	post	€ 31.402	
A11	Nadeelcompensatie					€ 527.000
	* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 527.000,00	1	post	€ 527.000	
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen					€ -
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten					€ 1.334
	* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 1.334,10	1	post	€ 1.334	
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)					€ 902.537
	* Verwerking	€ 97.568,20	1	post	€ 97.568	
	* Stedenbouw	€ 227.910,00	1	post	€ 227.910	
	* Communicatie	€ -	1	post	€ -	
	* Projectmanagement	€ 400.458,81	1	post	€ 400.459	
	* Planeconomie	€ 176.599,85	1	post	€ 176.600	
	TOTAAL KOSTENRAMING					€ 16.128.113

Fasering in %

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Fasering		Totaal	Verschil	Controle	Boekwaarde	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
Kosten														
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	100%		100%	61%	39%								
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen	100%		100%		100%								
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten	100%		100%	5%	95%								
A4	Kosten tijdelijk beheer	100%		100%			15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	7%
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	100%		100%					100%					
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	100%		100%			51%				15%	35%		
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	100%		100%				12%	19%	12%	23%	15%	19%	
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	100%		100%			23%	4%		15%	12%	20%	8%	
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit													
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	100%		100%		100%								
A11	Nadeelcompensatie	100%		100%					10%	10%	15%	20%	15%	15%
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen													
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	100%		100%	100%									
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	100%		100%	30%	70%								

Opbrengsten		Totaal	Verschil	Controle	Boekwaarde	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
	Opbrengsten wonen													
	- Rijwoning sociale sector (huur)	100%		100%					64%	18%		18%		
	- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	100%		100%						100%				
	- Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	100%		100%									100%	
	- Appartement sociale sector tot 2e afloppingsgrens (huur)	100%		100%						100%				
	- Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	100%		100%						100%				
	- Rijwoning sociale sector (koop)	100%		100%					15%		54%	31%		
	- Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	100%		100%									50%	50%
	- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	100%		100%									50%	50%
	- Tiny houses sociale sector (koop)	100%		100%										100%
	- Rijwoning betaalbaar (koop)	100%		100%					21%	22%	20%	34%	3%	
	- Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	100%		100%							28%	28%	22%	22%
	- Rijwoning betaalbaar (huur)	100%		100%								100%		
	- Patiowoning duur (koop)	100%		100%									47%	53%
	- Halfvrijstaande woning duur (koop)	100%		100%					17%	34%	17%	24%	4%	4%
	- Vrije bouw duur (koop)	100%		100%									60%	40%
	Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies													
	- Bijdragen en subsidies van derden	100%	0%	100%			25%	25%	20%	20%	10%			

Fasering in %

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Fasering		1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
Kosten				
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)			
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen			
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten			
A4	Kosten tijdelijk beheer	5%	3%	
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen			
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken			
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen			
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	13%	4%	
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit			
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)			
A11	Nadeelcompensatie	10%	5%	
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen			
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten			
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)			

Opbrengsten		1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
	Opbrengsten wonen			
	- Rijkswoning sociale sector (huur)			
	- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)			
	- Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)			
	- Appartement sociale sector tot 2e afloppingsgrens (huur)			
	- Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)			
	- Rijkswoning sociale sector (koop)			
	- Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)			
	- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)			
	- Tiny houses sociale sector (koop)			
	- Rijkswoning betaalbaar (koop)			
	- Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)			
	- Rijkswoning betaalbaar (huur)			
	- Patiowoning duur (koop)			
	- Halfvrijstaande woning duur (koop)			
	- Vrije bouw duur (koop)			
	Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies			
	- Bijdragen en subsidies van derden			

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-aug-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Fasering		Totaal	Vershil	Controle	Boekwaarde	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
Kosten												
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 186.806		€ 186.806	€ 113.364,28	€ 73.442						
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen	€ 6.319.883		€ 6.319.883	€ -	€ 6.319.883						
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten	€ 211.998		€ 211.998	€ 11.286,65	€ 200.711						
A4	Kosten tijdelijk beheer	€ 75.000		€ 75.000	€ -		€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	€ 228.750		€ 228.750	€ -				€ 228.750			
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 636.453		€ 636.453	€ -			€ 322.115			€ 94.539	€ 219.799
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 187.695		€ 187.695	€ -				€ 22.523	€ 35.662	€ 22.523	€ 43.170
A8	Kosten aanleg of wijzingen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 5.834.871		€ 5.834.871	€ -			€ 1.339.402	€ 250.000		€ 884.866	€ 703.362
A9	Kosten bereken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit			€ -	€ -							
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 1.015.786		€ 1.015.786	€ -	€ 1.015.786						
A11	Nadeelcompensatie	€ 527.000		€ 527.000	€ -				€ 52.700	€ 52.700	€ 79.050	€ 105.400
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen			€ -	€ -							
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 1.334		€ 1.334	€ 1.334,10							
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 902.537		€ 902.537	€ 269.150,72	€ 633.386						
Totaal kosten per jaar		€ 16.128.113	€ -	€ 16.128.113	€ 395.135,75	€ 8.243.209	€ 11.250	€ 1.672.767	€ 565.223	€ 95.862	€ 1.088.478	€ 1.079.231

Opbrengsten	Totaal	Vershil	Controle	Boekwaarde	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
Opbrengsten wonen	€ 18.769.510		€ 18.769.510	€ -				€ 2.083.766	€ 3.949.414	€ 2.278.623	€ 3.951.260
- Rijwoning sociale sector (huur)	€ 371.212		€ 371.212	€ -				€ 237.575	€ 66.818		€ 66.818
- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	€ 123.737		€ 123.737	€ -					€ 123.737		
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 206.229		€ 206.229	€ -							
- Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	€ 752.500		€ 752.500	€ -					€ 752.500		
- Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	€ 360.000		€ 360.000	€ -					€ 360.000		
- Rijwoning sociale sector (koop)	€ 676.885		€ 676.885	€ -				€ 101.533		€ 365.518	€ 209.834
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 813.592		€ 813.592	€ -							
- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 365.327		€ 365.327	€ -							
- Triv houses sociale sector (koop)	€ 1.292.820		€ 1.292.820	€ -							
- Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 4.214.783		€ 4.214.783	€ -				€ 885.104	€ 927.252	€ 842.957	€ 1.433.026
- Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 752.124		€ 752.124	€ -						€ 210.595	€ 210.595
- Rijwoning betaalbaar (huur)	€ 817.500		€ 817.500	€ -							€ 817.500
- Patiowoning duur (koop)	€ 1.979.385		€ 1.979.385	€ -							
- Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 5.056.196	€ 0	€ 5.056.196	€ -				€ 859.553	€ 1.719.107	€ 859.553	€ 1.213.487
- Vrije bouw duur (koop)	€ 987.221		€ 987.221	€ -							
Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies	€ 10.000			€ -			€ 2.500	€ 2.500	€ 2.000	€ 2.000	€ 1.000
- Bijdragen en subsidies van derden	€ 10.000			€ -			€ 2.500	€ 2.500	€ 2.000	€ 2.000	€ 1.000
Opbrengsten per jaar	€ 18.779.510		€ 18.779.510	€ -	€ -	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.085.766	€ 3.951.414	€ 2.279.623	€ 3.951.260

Fasering

Oprachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Fasering		1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
Kosten						
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)					
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen					
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten					
A4	Kosten tijdelijk beheer	€ 7.500	€ 5.250	€ 3.750	€ 2.250	
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen					
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken					
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 28.154	€ 35.662			
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 1.157.441	€ 493.267	€ 766.290	€ 240.243	
A9	Kosten bereken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit					
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)					
A11	Nadeelcompensatie	€ 79.050	€ 79.050	€ 52.700	€ 26.350	
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen					
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten					
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)					
Totaal kosten per jaar		€ 1.272.145	€ 613.229	€ 822.740	€ 268.843	€ -

Opbrengsten	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
Opbrengsten wonen	€ 2.812.490	€ 3.693.957			
- Rijwoning sociale sector (huur)					
- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)					
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 206.229				
- Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)					
- Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)					
- Rijwoning sociale sector (koop)					
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 406.796	€ 406.796			
- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 182.664	€ 182.664			
- Tiny houses sociale sector (koop)		€ 1.292.820			
- Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 126.443				
- Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 165.467	€ 165.467			
- Rijwoning betaalbaar (huur)					
- Patiwoning duur (koop)	€ 930.311	€ 1.049.074			
- Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 202.248	€ 202.248			
- Vrije bouw duur (koop)	€ 592.332	€ 394.888			
Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies					
- Bijdragen en subsidies van derden					
Opbrengsten per jaar	€ 2.812.490	€ 3.693.957	€ -	€ -	€ -

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Kostenstijging kostensoorten	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
A1 Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)		1-1-2024	2,00%							
A2 / B1 Waarde van de gronden en opstallen		1-1-2024	0,00%							
A3 / B2 Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten		1-1-2024	2,00%							
A4 Kosten tijdelijk beheer	€ 6.146	1-1-2024	2,00%		€ 112	€ 339	€ 571	€ 538	€ 699	€ 863
A5 / B3 Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	€ 11.610	1-1-2024	2,00%				€ 11.610			
A6 / B4 Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 43.815	1-1-2024	2,00%			€ 9.712			€ 8.811	€ 25.292
A7 Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 9.935	1-1-2024	1,00%				€ 567	€ 1.264	€ 1.031	€ 2.428
A8 Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 644.653	1-1-2024	2,00%			€ 40.382	€ 12.688		€ 82.472	€ 80.934
A9 Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit		1-1-2024	2,00%							
A10 Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)		1-1-2024	2,00%							
A11 Nadeelcompensatie	€ 64.584	1-1-2024	2,00%				€ 2.675	€ 3.782	€ 7.368	€ 12.128
A12 Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen		1-1-2024	0,00%							
A13 Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten		1-1-2024	0,00%							
A14 Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)		1-1-2024	2,00%							
Totaal kostenstijging per jaar	€ 780.742			€ -	€ 112	€ 50.433	€ 28.111	€ 5.584	€ 100.382	€ 121.645

Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
Opbrengsten wonen	€ 993.198						€ 52.486	€ 139.966	€ 104.347	€ 222.266
- Rijwoning sociale sector (huur)	€ 12.111	1-1-2024	1,00%				€ 5.984	€ 2.368		€ 3.759
- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	€ 4.385	1-1-2024	1,00%					€ 4.385		
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 13.779	1-1-2024	1,00%							
- Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	€ 26.668	1-1-2024	1,00%					€ 26.668		
- Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	€ 12.758	1-1-2024	1,00%					€ 12.758		
- Rijwoning sociale sector (koop)	€ 31.100	1-1-2024	1,00%				€ 2.557		€ 16.739	€ 11.804
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 58.700	1-1-2024	1,00%							
- Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 26.358	1-1-2024	1,00%							
- Tiny houses sociale sector (koop)	€ 100.171	1-1-2024	1,00%							
- Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 182.817	1-1-2024	1,00%				€ 22.294	€ 32.862	€ 38.602	€ 80.611
- Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 45.367	1-1-2024	1,00%						€ 9.644	€ 11.846
- Rijwoning betaalbaar (huur)	€ 45.986	1-1-2024	1,00%							€ 45.986
- Patiowoning duur (koop)	€ 143.443	1-1-2024	1,00%							
- Halfvriistaande woning duur (koop)	€ 219.382	1-1-2024	1,00%				€ 21.650	€ 60.925	€ 39.362	€ 68.261
- Vrije bouw duur (koop)	€ 70.173	1-1-2024	1,00%							
Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies	€ 217				€ 12	€ 38	€ 50	€ 71	€ 46	
- Bijdragen en subsidies van derden	€ 217	1-1-2024	1,00%		€ 12	€ 38	€ 50	€ 71	€ 46	
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 993.415			€ -	€ 12	€ 38	€ 52.536	€ 140.037	€ 104.393	€ 222.266

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Kostenstijging kostensoorten	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
A1 Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)					
A2 / B1 Waarde van de gronden en opstallen					
A3 / B2 Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten					
A4 Kosten tijdelijk beheer	€ 1.030	€ 841	€ 687	€ 466	
A5 / B3 Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen					
A6 / B4 Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken					
A7 Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 1.881	€ 2.763			
A8 Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 158.996	€ 78.980	€ 140.475	€ 49.727	
A9 Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit					
A10 Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)					
A11 Nadeelcompensatie	€ 10.859	€ 12.657	€ 9.661	€ 5.454	
A12 Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen					
A13 Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten					
A14 Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)					
Totaal kostenstijging per jaar	€ 172.766	€ 95.241	€ 150.823	€ 55.646	€ -

Opbrengstenstijging	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
Opbrengsten wonen	€ 187.915	€ 286.218			
- Rijkswoning sociale sector (huur)					
- Levensloopbestendige rijkswoning sociale sector (huur)					
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 13.779				
- Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)					
- Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)					
- Rijkswoning sociale sector (koop)					
- Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 27.180	€ 31.520			
- Levensloopbestendige rijkswoning sociale sector (koop)	€ 12.205	€ 14.153			
- Tiny houses sociale sector (koop)		€ 100.171			
- Rijkswoning betaalbaar (koop)	€ 8.448				
- Levensloopbestendige rijkswoning betaalbaar (koop)	€ 11.056	€ 12.821			
- Rijkswoning betaalbaar (huur)					
- Patiwoning duur (koop)	€ 62.158	€ 81.285			
- Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 13.513	€ 15.671			
- Vrije bouw duur (koop)	€ 39.576	€ 30.597			
Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies					
- Bijdragen en subsidies van derden					
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 187.915	€ 286.218	€ -	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2024
Datum contante waarde	1 januari 2024
Datum einde exploitatie	1 januari 2034
Looptijd (jaren)	10,00
Resterende looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	0,50%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	Boekwaarde	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030
Boekwaarde per ...												
Kosten nominaal	€ 16.128.113	€ -	€ 16.128.113	€ 395.136	€ 8.243.209	€ 11.250	€ 1.672.767	€ 565.223	€ 95.862	€ 1.088.478	€ 1.079.231	€ 1.272.145
Kostenstijging	€ 780.742	€ -	€ 780.742	€ -	€ -	€ 112	€ 50.433	€ 28.111	€ 5.584	€ 100.382	€ 121.645	€ 172.766
Kosten incl. inflatie	€ 16.908.856	€ -	€ 16.908.856	€ 395.136	€ 8.243.209	€ 11.362	€ 1.723.200	€ 593.334	€ 101.446	€ 1.188.860	€ 1.200.876	€ 1.444.911

Opbrengsten	€ 18.779.510	€ -	€ 18.779.510	€ -	€ -	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.085.766	€ 3.951.414	€ 2.279.623	€ 3.951.260	€ 2.812.490
Opbrengstenstijging	€ 993.415	€ -	€ 993.415	€ -	€ -	€ 12	€ 38	€ 52.536	€ 140.037	€ 104.393	€ 222.266	€ 187.915
Opbrengsten incl. inflatie	€ 19.772.926	€ -	€ 19.772.926	€ -	€ -	€ 2.512	€ 2.538	€ 2.138.302	€ 4.091.451	€ 2.384.016	€ 4.173.527	€ 3.000.406
Saldo lopende jaar				€ 395.136-	€ 8.243.209-	€ 8.849-	€ 1.720.662-	€ 1.544.968	€ 3.990.005	€ 1.195.156	€ 2.972.651	€ 1.555.494
Saldo vorige jaar				€ -	€ 395.136-	€ 8.659.913-	€ 8.712.107-	€ 10.484.933-	€ 8.984.665-	€ 5.019.633-	€ 3.843.600-	€ 875.303-
Saldo op datum				€ 395.136-	€ 8.638.344-	€ 8.668.763-	€ 10.432.769-	€ 8.939.965-	€ 4.994.660-	€ 3.824.477-	€ 870.949-	€ 680.191
Rente per...				1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Renteparameter (lasten)				0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Renteparameter (baten)				0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Rentesaldo	€ 165.320-			€ -	€ 21.569-	€ 21.645-	€ 26.049-	€ 22.322-	€ 12.471-	€ 9.549-	€ 2.175-	€ 1.698
NCW Rentesaldo	€ 157.277-											
Saldo lopende jaar				€ 395.136-	€ 8.659.913-	€ 8.690.408-	€ 10.458.818-	€ 8.962.287-	€ 5.007.131-	€ 3.834.027-	€ 873.123-	€ 681.889

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2024
Datum contante waarde	1 januari 2024
Datum einde exploitatie	1 januari 2034
Looptijd (jaren)	10,00
Resterende looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente contant	0,50%

Kasstroomoverzicht							
	Totaal	Verschil	Controle	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
Boekwaarde per ...							
Kosten nominaal	€ 16.128.113	€ -	€ 16.128.113	€ 613.229	€ 822.740	€ 268.843	€ -
Kostenstijging	€ 780.742	€ -	€ 780.742	€ 95.241	€ 150.823	€ 55.646	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 16.908.856	€ -	€ 16.908.856	€ 708.470	€ 973.563	€ 324.489	€ -

Opbrengsten	€ 18.779.510	€ -	€ 18.779.510	€ 3.693.957	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 993.415	€ -	€ 993.415	€ 286.218	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 19.772.926	€ -	€ 19.772.926	€ 3.980.174	€ -	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 3.271.705	€ 973.563	€ 324.489	€ -
Saldo vorige jaar				€ 683.592	€ 3.975.073	€ 3.016.518	€ -
Saldo op datum				€ 3.955.297	€ 3.001.510	€ 2.692.028	€ -
Rente per...				1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Renteparameter (lasten)				0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Renteparameter (baten)				0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Rentesaldo	€ 165.320			€ 9.876	€ 7.494	€ 6.722	€ -
NCW Rentesaldo	€ 157.277						
Saldo lopende jaar				€ 3.965.172	€ 3.009.004	€ 2.698.750	€ -

Kostenverhaalsregels, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

GEEN MACRO-AFTOPPING: ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2024
Datum einde exploitatie	1 januari 2034
Looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteparamater kosten	0,50%
Renteparameter opbrengsten	0,50%
Renteparameter contant	0,50%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN									
	Totaal	Boekwaarde	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030
Kosten nominaal	€ 16.128.113	€ 395.136	€ 11.250	€ 1.672.767	€ 565.223	€ 95.862	€ 1.088.478	€ 1.079.231	€ 1.272.145
Kostenstijging	€ 780.742	€ -	€ 112	€ 50.433	€ 28.111	€ 5.584	€ 100.382	€ 121.645	€ 172.766
Kosten op eindwaarde excl. rente	€ 16.908.856	€ 395.136	€ 11.362	€ 1.723.200	€ 593.334	€ 101.446	€ 1.188.860	€ 1.200.876	€ 1.444.911
Kosten contant excl. rente	€ 16.086.205								

Opbrengsten	€ 18.779.510	€ -	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.085.766	€ 3.951.414	€ 2.279.623	€ 3.951.260	€ 2.812.490
Opbrengstenstijging	€ 993.415	€ -	€ 12	€ 38	€ 52.536	€ 140.037	€ 104.393	€ 222.266	€ 187.915
Opbrengsten op eindwaarde excl. rente	€ 19.772.926	€ -	€ 2.512	€ 2.538	€ 2.138.302	€ 4.091.451	€ 2.384.016	€ 4.173.527	€ 3.000.406
Opbrengsten contant excl. rente	€ 18.810.932								

Maximaal te verhalen kosten		
Totaal contante kosten	€	16.086.205
Totaal contante rentelasten	€	157.277
Totaal contante bijdragen	€	9.720
Totaal contant te verhalen kosten	€	16.233.762
Totaal contante opbrengsten	€	18.801.212
Totaal contante rentebaten	€	-
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.801.212
Maximaal te verhalen kosten	€	16.233.762

Kostenverhaalsregels, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2024
Datum einde exploitatie	1 januari 2034
Looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteparamater kosten	0,50%
Renteparameter opbrengsten	0,50%
Renteparameter contant	0,50%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN					
	Totaal	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034
Kosten nominaal	€ 16.128.113	€ 613.229	€ 822.740	€ 268.843	€ -
Kostenstijging	€ 780.742	€ 95.241	€ 150.823	€ 55.646	€ -
Kosten op eindwaarde excl. rente	€ 16.908.856	€ 708.470	€ 973.563	€ 324.489	€ -
Kosten contant excl. rente	€ 16.086.205				

Opbrengsten	€ 18.779.510	€ 3.693.957	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 993.415	€ 286.218	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde excl. rente	€ 19.772.926	€ 3.980.174	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten contant excl. rente	€ 18.810.932				

Maximaal te verhalen kosten		
Totaal contante kosten	€	16.086.205
Totaal contante rentelasten	€	157.277
Totaal contante bijdragen	€	9.720
Totaal contant te verhalen kosten	€	16.233.762
Totaal contante opbrengsten	€	18.801.212
Totaal contante rentebaten	€	-
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.801.212
Maximaal te verhalen kosten	€	16.233.762

Kostenverhaalsregels, samenvatting	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel		Verhaalbare kosten		Inbrengwaarde			Zelfverrichte werkzaamheden	Kostenverhaalsbijdrage																
		contant		totaal		uitgeefbaar deel		openbaar deel	Bruto kostenverhaalsbijdrage	Netto kostenverhaalsbijdrage	Saldo bij aankoop openbare ruimte													
	Eigenaar 1	€	1.183.964	7,29%	€	499.803	100,00%	€	109.215	21,85%	€	390.588	78,15%	€	-	€	1.183.964	7,29%	€	1.074.749	8,17%	€	684.161	6,90%
	Eigenaar 2		-	0,00%	€	38.400	100,00%	€	-	0,00%	€	38.400	100,00%	€	-	€	-	0,00%	€	-	0,00%	€	38.400	-0,39%
	Eigenaar 3	€	3.817.869	23,52%	€	1.197.600	100,00%	€	680.686	56,84%	€	516.914	43,16%	€	3.817.869	23,52%	€	3.137.183	23,86%	€	2.620.269	26,43%		
	Eigenaar 4	€	501.897	3,09%	€	292.200	100,00%	€	91.175	31,20%	€	201.025	68,80%	€	501.897	3,09%	€	410.721	3,12%	€	209.697	2,12%		
	Eigenaar 5		-	0,00%	€	79.860	100,00%	€	-	0,00%	€	79.860	100,00%	€	-	€	-	0,00%	€	-	0,00%	€	79.860	-0,81%
	Eigenaar 6	€	477.884	2,94%	€	118.800	100,00%	€	79.608	67,01%	€	39.192	32,99%	€	477.884	2,94%	€	398.277	3,03%	€	359.084	3,62%		
	Eigenaar 7	€	151.459	0,93%	€	51.360	100,00%	€	28.389	55,27%	€	22.971	44,73%	€	151.459	0,93%	€	123.070	0,94%	€	100.099	1,01%		
	Eigenaar 8	€	504.840	3,11%	€	168.000	100,00%	€	94.654	56,34%	€	504.840	100,00%	€	504.840	3,11%	€	410.186	3,12%	€	336.840	3,40%		
	Eigenaar 9	€	1.735.719	10,69%	€	1.460.000	100,00%	€	619.247	42,41%	€	840.753	57,59%	€	1.735.719	10,69%	€	1.116.472	8,49%	€	275.719	2,78%		
	Eigenaar 10	€	659.063	4,06%	€	175.920	100,00%	€	130.643	74,26%	€	45.277	25,74%	€	659.063	4,06%	€	528.419	4,02%	€	483.143	4,87%		
	Eigenaar 11	€	1.217.911	7,50%	€	355.500	100,00%	€	220.480	62,02%	€	135.020	37,98%	€	-	€	1.217.911	7,50%	€	997.431	7,59%	€	862.411	8,70%
	Eigenaar 12	€	1.489.596	9,18%	€	529.500	100,00%	€	245.197	46,31%	€	284.303	53,69%	€	-	€	1.489.596	9,18%	€	1.244.399	9,46%	€	960.096	9,68%
	Eigenaar 13	€	426.198	2,63%	€	114.300	100,00%	€	61.499	53,81%	€	52.801	46,19%	€	-	€	426.198	2,63%	€	364.699	2,77%	€	311.898	3,15%
	Eigenaar 14	€	199.265	1,23%	€	51.720	100,00%	€	39.258	75,91%	€	12.462	24,09%	€	-	€	199.265	1,23%	€	160.007	1,22%	€	147.545	1,49%
	Eigenaar 15	€	283.008	1,74%	€	55.440	100,00%	€	40.499	73,05%	€	14.941	26,95%	€	-	€	283.008	1,74%	€	242.509	1,84%	€	227.568	2,30%
	Eigenaar 16	€	3.585.090	22,08%	€	1.131.480	100,00%	€	643.529	56,87%	€	487.951	43,13%	€	-	€	3.585.090	22,08%	€	2.941.560	22,37%	€	2.453.610	24,75%
Totaal		€	16.233.762	100%	€	6.319.883	100%	€	3.084.080	47%	€	3.235.803	53%	€	-	€	16.233.762	100%	€	13.149.682	100%	€	9.913.879	100%

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Totaal plangebied		
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden
		nominaal
Bruto oppervlakte	102.450 m2	
te handhaven	- m2	
Netto oppervlakte	102.450 m2	136.963
Uitgeefbaar	47%	
Rijwoning sociale sector (huur)	2.178 m2	2.709
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	903 m2	903
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	898 m2	1.505
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	2.147 m2	5.491
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	819 m2	2.627
Rijwoning sociale sector (koop)	1.396 m2	4.939
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	1.678 m2	5.937
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	723 m2	2.666
Tiny houses sociale sector (koop)	3.694 m2	9.434
Rijwoning betaalbaar (koop)	8.264 m2	30.756
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	1.617 m2	5.488
Rijwoning betaalbaar (huur)	2.150 m2	5.965
Patiowoning duur (koop)	5.350 m2	14.444
Halfvrijstaande woning duur (koop)	13.483 m2	36.895
Vrije bouw duur (koop)	2.821 m2	7.204
Openbaar	53%	
Controle	- m2	
Te verhalen kosten		Per gewogen eenheid
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.801.212	
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762	€ 118,53

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 1		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	18.337	m2	
te handhaven		m2	
Netto oppervlakte	100%	18.337	m2
Uitgeefbaar	21,85%	4.007	m2
Rijwoning sociale sector (huur)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)		m2	-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	285	m2	477
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)		m2	-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)		m2	-
Rijwoning sociale sector (koop)		m2	-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)		m2	-
Tiny houses sociale sector (koop)	3.694	m2	9.434
Rijwoning betaalbaar (koop)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)		m2	-
Rijwoning betaalbaar (huur)		m2	-
Patiowoning duur (koop)		m2	-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	29	m2	78
Vrije bouw duur (koop)		m2	-
Openbaar	78,15%	14.330	m2
Controle		-	m2
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	499.803	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	499.803	
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	16.233.762	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.801.212	
Maximaal te verhalen kosten	€	16.233.762	
Totaal gewogen eenheden		136.963	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	118,53	
Gewogen eenheden eigendom		9.989	
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€	1.183.964	
Zelf te bebouwen deel	21,85%	€ 109.215	-
Zelfverrichte werkzaamheden			-
Netto kostenverhaalsbijdrage	€	1.074.749	
Aankoopsom openbare ruimte	78,15%	€ 390.588	-
Saldo gemeente	€	684.161	

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 2		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	640	m2	
te handhaven	-	m2	
Netto oppervlakte	100%	640	m2
Uitgeefbaar	0,00%	-	m2
Rijwoning sociale sector (huur)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)		m2	-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)		m2	-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)		m2	-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)		m2	-
Rijwoning sociale sector (koop)		m2	-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)		m2	-
Tiny houses sociale sector (koop)		m2	-
Rijwoning betaalbaar (koop)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)		m2	-
Rijwoning betaalbaar (huur)		m2	-
Patiowoning duur (koop)		m2	-
Halfvrijstaande woning duur (koop)		m2	-
Vrije bouw duur (koop)		m2	-
Openbaar	100,00%	640	m2
Controle		-	m2
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	38.400	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	38.400	
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	16.233.762	
Aankoopsom openbare ruimte	€	18.801.212	
Maximaal te verhalen kosten	€	16.233.762	
Totaal gewogen eenheden		136.963	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	118,53	
Gewogen eenheden eigendom		-	
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€	-	
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto kostenverhaalsbijdrage	€	-	
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€	38.400 -
Saldo gemeente	€	38.400-	

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 3		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	19.960 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 19.960 m2		32.211
Uitgeefbaar	56,84% 11.345 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	1.708 m2		2.124
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	237 m2		837
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	3.540 m2		13.173
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	1.071 m2		2.971
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	4.789 m2		13.106
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	43,16% 8.615 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 1.197.600		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 1.197.600		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	32.211		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 3.817.869		
Zelf te bebouwen deel	56,84% € 680.686 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 3.137.183		
Aankoopsom openbare ruimte	43,16% € 516.914 -		
Saldo gemeente	€ 2.620.269		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 4		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	4.870 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 4.870 m2		4.234
Uitgeefbaar	31,20% 1.520 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	614 m2		1.028
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	906 m2		3.206
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	68,80% 3.350 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 292.200		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 292.200		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	4.234		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 501.897		
Zelf te bebouwen deel	31,20% € 91.175 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 410.721		
Aankoopsom openbare ruimte	68,80% € 201.025 -		
Saldo gemeente	€ 209.697		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 5		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	1.331 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 1.331 m2		-
Uitgeefbaar	0,00% - m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	100,00% 1.331 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 79.860		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 79.860		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	-		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ -		
Zelf te bebouwen deel	0,00% € - -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ -		
Aankoopsom openbare ruimte	100,00% € 79.860 -		
Saldo gemeente	€ 79.860-		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 6		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	1.980 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 1.980 m2		4.032
Uitgeefbaar	67,01% 1.327 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	313 m2		1.154
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	204 m2		692
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	810 m2		2.186
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	32,99% 653 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 118.800		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 118.800		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	4.032		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 477.884		
Zelf te bebouwen deel	67,01% € 79.608 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 398.277		
Aankoopsom openbare ruimte	32,99% € 39.192 -		
Saldo gemeente	€ 359.084		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 7		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	856 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 856 m2		1.278
Uitgeefbaar	55,27% 473 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	473 m2		1.278
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	44,73% 383 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 51.360		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 51.360		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	1.278		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 151.459		
Zelf te bebouwen deel	55,27% € 28.389 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 123.070		
Aankoopsom openbare ruimte	44,73% € 22.971 -		
Saldo gemeente	€ 100.099		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 8		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	2.800 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 2.800 m2		4.259
Uitgeefbaar	56,34% 1.578 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	1.578 m2		4.259
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	43,66% 1.222 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 168.000		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 168.000		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	4.259		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 504.840		
Zelf te bebouwen deel	56,34% € 94.654 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 410.186		
Aankoopsom openbare ruimte	43,66% € 73.346 -		
Saldo gemeente	€ 336.840		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 9		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	11.445	m2	
te handhaven		m2	
Netto oppervlakte	100%	11.445	m2
Uitgeefbaar	42,41%	4.854	m2
Rijwoning sociale sector (huur)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)		m2	-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)		m2	-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	1.329	m2	3.398
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)		m2	-
Rijwoning sociale sector (koop)	398	m2	1.409
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)		m2	-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)		m2	-
Tiny houses sociale sector (koop)		m2	-
Rijwoning betaalbaar (koop)	1.269	m2	4.724
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)		m2	-
Rijwoning betaalbaar (huur)	775	m2	2.150
Patiowoning duur (koop)		m2	-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	1.083	m2	2.963
Vrije bouw duur (koop)		m2	-
Openbaar	57,59%	6.590	m2
Controle		-	m2
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	1.460.000	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	1.460.000	
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	16.233.762	
Aankoopsom openbare ruimte	€	18.801.212	
Maximaal te verhalen kosten	€	16.233.762	
Totaal gewogen eenheden		136.963	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	118,53	
Gewogen eenheden eigendom		14.644	
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€	1.735.719	
Zelf te bebouwen deel	42,41%	€ 619.247	-
Zelfverrichte werkzaamheden			-
Netto kostenverhaalsbijdrage	€	1.116.472	
Aankoopsom openbare ruimte	57,59%	€ 840.753	-
Saldo gemeente	€	275.719	

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen	
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 10		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	2.932 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 2.932 m2		5.560
Uitgeefbaar	74,26% 2.177 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	2.177 m2		5.560
Openbaar	25,74% 755 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 175.920		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 175.920		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	5.560		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 659.063		
Zelf te bebouwen deel	74,26% € 130.643 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 528.419		
Aankoopsom openbare ruimte	25,74% € 45.277 -		
Saldo gemeente	€ 483.143		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 11		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	5.925 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 5.925 m2		10.275
Uitgeefbaar	62,02% 3.675 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2	-	
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2	-	
Rug-aan-rijwoning sociale sector (huur)	m2	-	
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2	-	
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2	-	
Rijwoning sociale sector (koop)	m2	-	
Rug-aan-rijwoning sociale sector (koop)	97 m2	343	
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2	-	
Tiny houses sociale sector (koop)	m2	-	
Rijwoning betaalbaar (koop)	236 m2	878	
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2	-	
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2	-	
Patiowoning duur (koop)	2.489 m2	6.720	
Halfvrijstaande woning duur (koop)	853 m2	2.335	
Vrije bouw duur (koop)	m2	-	
Openbaar	37,98% 2.251 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 355.500		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 355.500		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	10.275		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 1.217.911		
Zelf te bebouwen deel	62,02% € 220.480 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 997.431		
Aankoopsom openbare ruimte	37,98% € 135.020 -		
Saldo gemeente	€ 862.411		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 12		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	8.825 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 8.825 m2		12.568
Uitgeefbaar	46,31% 4.087 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	22 m2		27
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	26 m2		26
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	1.482 m2		5.515
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	4 m2		14
Rijwoning betaalbaar (huur)	14 m2		39
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	2.539 m2		6.947
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	53,69% 4.738 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 529.500		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 529.500		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	12.568		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 1.489.596		
Zelf te bebouwen deel	46,31% € 245.197 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 1.244.399		
Aankoopsom openbare ruimte	53,69% € 284.303 -		
Saldo gemeente	€ 960.096		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 13		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	1.905 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 1.905 m2		3.596
Uitgeefbaar	53,81% 1.025 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	405 m2		1.492
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	620 m2		2.103
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	0 m2		1
Openbaar	46,19% 880 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 114.300		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 114.300		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	3.596		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 426.198		
Zelf te bebouwen deel	53,81% € 61.499 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 364.699		
Aankoopsom openbare ruimte	46,19% € 52.801 -		
Saldo gemeente	€ 311.898		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 14		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	862 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 862 m2		1.681
Uitgeefbaar	75,91% 654 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	6 m2		21
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	5 m2		18
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	643 m2		1.643
Openbaar	24,09% 208 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 51.720		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 51.720		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	1.681		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 199.265		
Zelf te bebouwen deel	75,91% € 39.258 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 160.007		
Aankoopsom openbare ruimte	24,09% € 12.462 -		
Saldo gemeente	€ 147.545		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 15		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	924 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 924 m2		2.388
Uitgeefbaar	73,05% 675 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	m2		-
Rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	675 m2		2.388
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (huur)	m2		-
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	m2		-
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	26,95% 249 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 55.440		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 55.440		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	2.388		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 283.008		
Zelf te bebouwen deel	73,05% € 40.499 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 242.509		
Financiële bijdrage			
Maximale financiële bijdrage	€ 50.746		
Financiële bijdrage	€ -		
Te betalen financiële bijdrage	€ -		
Totale bijdrage			
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 242.509		
Te betalen financiële bijdrage	€ - +		
Totale netto bijdrage	€ 242.509		
Aankoopsom openbare ruimte	26,95% € 14.941 -		
Saldo gemeente	€ 227.568		

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	De Bunders
Dossier:	1016.1222
Datum:	02-apr-24
Versie:	1016.1222-KVR1d1x
Status:	Definitief

Eigenaar 16		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte	18.858 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 18.858 m2		30.247
Uitgeefbaar	56,87% 10.725 m2		
Rijwoning sociale sector (huur)	448 m2		558
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	876 m2		876
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	m2		-
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	819 m2		2.093
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	819 m2		2.627
Rijwoning sociale sector (koop)	761 m2		2.693
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	m2		-
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	m2		-
Tiny houses sociale sector (koop)	m2		-
Rijwoning betaalbaar (koop)	1.737 m2		6.465
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	784 m2		2.662
Rijwoning betaalbaar (huur)	291 m2		806
Patiowoning duur (koop)	m2		-
Halfvrijstaande woning duur (koop)	4.190 m2		11.467
Vrije bouw duur (koop)	m2		-
Openbaar	43,13% 8.133 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 1.131.480		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 1.131.480		
Kostenverhaalsbijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Aankoopsom openbare ruimte	€ 18.801.212		
Maximaal te verhalen kosten	€ 16.233.762		
Totaal gewogen eenheden	136.963		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 118,53		
Gewogen eenheden eigendom	30.247		
Bruto kostenverhaalsbijdrage	€ 3.585.090		
Zelf te bebouwen deel	56,87% € 643.529 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto kostenverhaalsbijdrage	€ 2.941.560		
Aankoopsom openbare ruimte	43,13% € 487.951 -		
Saldo gemeente	€ 2.453.610		

BIJLAGE 6

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Vragenlijst

Datum	3-4-2024
Gemeente:	Bernheze
Projectnaam:	De Bunders
Kostenverhaalsgebied:	De Bunders

Algemeen

1

Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?
De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend

8,00

jaar

de totale looptijd van het project is dan

10,00

jaar

2

Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied ?
Exclusief te handhaven percelen

102.450,00

m2

10,25

ha

3

Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?

4

Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave ?

5

Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?

6

Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten ?

woonfunctie

305

aantal

(lichte) industriefunctie

m2 uitgeefbaar

kantoorfunctie/winkelfunctie/sportfunctie

m2 bvo

gezondheidszorgfunctie/onderwijsfunctie

m2 bvo

De dichtheid is

29,8

won(equivalent) per ha:

suburbaan

woon-werkmilieu

7

Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?
53%

54.329

m2 openbaar gebied (groen, verharding en water)

a

Hoeveel hiervan is m2 verharding?
Dus is hiervan m2 groen/water:

28.120

m2 verharding

52%

26.209

m2 groen/water

48%

8

Stelt de gemeente bij het Omgevingsplan ook de volgende plannen op?

Omgevingsrecht

9

Welk type plan wordt opgesteld?

10

Maakt dit kostenverhaalsbesluit deel uit van een groter Omgevingsplan ?
zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit Omgevingsplan ?
Het totale Omgevingsplan is dus

85%

% van het totale Omgevingsplan

12,05

ha groot

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

11

Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het kostenverhaalsgebied en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a

aantal onbebouwde percelen

b

aantal bebouwde percelen

Waardering via Wet WOZ

totaal

stuks

stuks

via onafhankelijke taxatie

20

totaal

18

stuks

2

stuks

12	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	146	totaal
a	waarvan onbebouwde percelen	14	stuks
b	waarvan gebouwen met een woonfunctie		stuks
c	waarvan gebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	2	stuks
d	waarvan bijzondere objecten		stuks
info			a+b+c+d-> totaal
13	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?		stuks
14	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt		
info	a voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?		stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking ?		stuks
15	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☒ Ja ☐ Nee	
Civiele en cultuurtechniek ten behoeve van uitvoering van het omgevingsplan			
info	Slopen		
16	Is sprake van sloop van onroerende zaken ?	☒ Ja ☐ Nee	
a	Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?	23.400	m3
b	Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:		
Meerdere antwoorden zijn mogelijk			
	☒ agrarisch bedrijven/kassen	100	%
	☐ overige onroerende zaken		%
info			
c	In hoeveel bestekken worden deze m3 gesloopt?	1	23.400 m3 gemiddeld per bestek
d	Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	☒ Ja ☐ Nee	
e	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?	50	%
f	Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?	☒ Onderhands	procentueel aantal aanbestedingen
info	Meerdere antwoorden zijn mogelijk	100	%
	☐ Openbaar		%
	☐ Europees		%
info			
info			
Ophogen/voorbelasten			
17	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ?	☒ Ja ☐ Nee	
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	☒ integraal ☐ partieel	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	4,00	deelplan/fase
c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?	1,00	jaar
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	0,50	m1
info			
info			
Bouw en woonrijpmaken			
18	Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?	☒ Ja ☐ Nee	
info	a Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?	☐ Onderhands	procentueel aantal aanbestedingen
Meerdere antwoorden zijn mogelijk			
	☒ Openbaar	100	%
	☐ Europees		%
info			
info			
b	Is er sprake van bodemsanering ?	☒ Ja ☐ Nee	
c	Zo ja, in hoeveel procent van het openbaar gebied is hier sprake van ?	10,00	%

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak
Produkten/werkzaamheden

Datum3-4-2024
Gemeente:Bernheze
Projectnaam:De Bunders
Kostenverhaalsgebied:De Bunders



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

ANTWOORDEN UIT VRAGENLIJST OPHALEN

Invloedsfactoren :		omschrijving:
I Ligging kostenverhaalsgebied	0%	uitleg
II Type opgave	0%	
III Verervingsituatie	0%	0 onteigeningsbeschikking(en)
IV Type programma	0%	woonfunctie
V Onderzoeken	50%	MER bodemsanering
VI Woon-werkmilieu	0%	suburbaan

(I tm V) complexiteitsfactor algemeen	110%
(I,II,V, VI) complexiteitsfactor stedenbouw	113%

Tarieven tot 1 oktober 2024 excl btw	€/uur	Tarieven tot 1 oktober 2024 excl btw	€/uur
Beleidsafdelingen	€ 149	Bestekschrijven/calculeren	€ 118
Communicatie	€ 130	Civiliel technische ontwerpen	€ 149
Civiliel technisch projectleiden	€ 149	Civiliel technische tekenen	€ 106
Grondzaken	€ 149	Directievoeren	€ 130
Landmeten/vastgoed informatie	€ 118	Toezichthouden	€ 106
Omgevingsrecht	€ 149		
Planeconomie	€ 149		
Projectmanagement	€ 169		
Projectmanagement assistentie	€ 118		
Stedenbouw	€ 149		

Produkten/werkzaamheden			welke disciplines werken aan het produkt?	Aantal	Uren of bedrag	Tarief	complexiteitsfactor ?		Totaal in euro's €	1.630.721	Totaal in uren	11.009
✓ 1. -	1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied								€	359.006		2.395
	A Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan								€	93.250		624
	opstellen en vaststellen omgevingsplan		Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	100%	425	€ 149	ja	110%	€	69.658		468
			Projectmanagement	7,5%	425	€ 169	ja	110%	€	5.926		35
			Stedenbouw	10%	425	€ 149	ja	110%	€	6.966		47
			Planeconomie	1%	425	€ 149	ja	110%	€	697		5
			Beleidsafdelingen	10%	425	€ 149	ja	110%	€	6.966		47
			Communicatie	5%	425	€ 130	ja	110%	€	3.039		23
									€	29.162		193
	opstellen regels kostenverhaal		Grondzaken en planeconomie	100%	159,8	€ 149	ja	110%	€	26.191		176
			Projectmanagement	10%	159,8	€ 169	ja	110%	€	2.971		18
	B Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit								€	-		-
	Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit		Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	0%	340	€ 149	ja	110%	€	-		-
			Projectmanagement	7,5%	0	€ 169	ja	110%	€	-		-
			Stedenbouw	10%	0	€ 149	ja	110%	€	-		-
✓ 1. -			Planeconomie	1%	0	€ 149	ja	110%	€	-		-
			Beleidsafdelingen	10%	0	€ 149	ja	110%	€	-		-
			Communicatie	5%	0	€ 130	ja	110%	€	-		-
									€	-		-
	opstellen regels kostenverhaal		Grondzaken en planeconomie	0%	106,25	€ 149	ja	110%	€	-		-
			Projectmanagement	10%	0	€ 169	ja	110%	€	-		-
✓ 1. -	1.2 Stedenbouwkundig plan								€	184.498		1.231
	uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)		Stedenbouw	305	2,50	€ 149	CF stedenbouw	113%	€	127.814		858
	uur per 100 m2 grond of 100 m2 bvo met andere kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten dan woningbouw		Stedenbouw	0	0,50	€ 149	CF stedenbouw	113%	€	-		-
	uur bij maatschappelijke functies		Stedenbouw	0	40	€ 149	CF stedenbouw	113%	€	-		-
			Projectmanagement	15%	763	€ 169	CF stedenbouw	113%	€	21.746		129
			Planeconomie	10%	763	€ 149	CF stedenbouw	113%	€	12.781		86
			Communicatie	7,5%	763	€ 130	CF stedenbouw	113%	€	8.364		64
			Civiele techniek	10%	763	€ 149	CF stedenbouw	113%	€	12.781		86
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	763	€ 118	CF stedenbouw	113%	€	1.012		9
✓ 1. -	1.3 Beeldkwaliteitsplan								€	52.096		346
	uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)		Stedenbouw	305	1,00	€ 149	nee	100%	€	45.445		305
	uur per 100 m2 grond of 100 m2 bvo met andere kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten dan woningbouw		Stedenbouw	0	0,25	€ 149	nee	100%	€	-		-
	uur bij maatschappelijke functies		Stedenbouw	0	40	€ 149	nee	100%	€	-		-
			Projectmanagement	10%	305	€ 169	nee	100%	€	5.155		31
			Planeconomie	2,5%	305	€ 149	nee	100%	€	1.136		8
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	305	€ 118	nee	100%	€	360		3
✓ 2. -	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan								€	1.271.716		8.614
	2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen								€	6.028		40,28
	Via onafhankelijke taxatie		Taxateur	18	1	€ 149	nee	100%	€	2.682		18,00
	uur per onbebouwd perceel		Taxateur	2	2	€ 149	nee	100%	€	596		4,00
	uur per bebouwd perceel		Planeconomie	1	16	€ 149	nee	100%	€	2.384		16,00
	ambtelijke begeleiding onderzoek		Projectmanagement	5%	38	€ 169	nee	100%	€	321		1,90
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	38	€ 118	nee	100%	€	45		0,38
									€	-		-
	Via Wet WOZ		Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 149	nee	100%	€	-		-
	uur per onbebouwd perceel		Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 149	nee	100%	€	-		-
	uur per bebouwd perceel		Projectmanagement	5%	0	€ 169	nee	100%	€	-		-
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	0,00	€ 118	nee	100%	€	-		-
									€	6.028		40

		Hertaxatie inbrengwaarde (vijfjaarlijks)		1	€	6.028	nee	100%	€	6.028	40	
☒ 2.2.	2.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak							€	86.567		575
		uur per onbebouwde perceel	Grondzaken	14	24	€ 149	nee	100%	€	50.064	336	
		uur per gebouw met een woonfunctie	Grondzaken	0	48	€ 149	nee	100%	€	-	-	
		uur per gebouw met een industrie functie, winkelfunctie of kantoorfunctie	Grondzaken	2	80	€ 149	nee	100%	€	23.840	160	
		uur per gebouw met een industrie functie, winkelfunctie of kantoorfunctie in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 149	nee	100%	€	-	-	
		uur per bijzonder object	Grondzaken	0	80	€ 149	nee	100%	€	-	-	
		uur per bijzonder object in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 149	nee	100%	€	-	-	
		uur per huur/pachtondbinding	Grondzaken	0	48	€ 149	nee	100%	€	-	-	
			Projectmanagement	10%	496	€ 169	nee	100%	€	8.382	50	
			Planeconomie	5%	496	€ 149	nee	100%	€	3.695	25	
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	496	€ 118	nee	100%	€	585	5,0	
☐ 2.3.	2.3	Onteigenen van onroerende zaken							€	-		-
		uur per procedure van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking	Grondzaken	0	134	€ 149	nee	100%	€	-	-	
		uur per bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	Grondzaken	0	50	€ 149	nee	100%	€	-	-	
		vast bedrag advocaatkosten per onteigeningsbeschikking	Advocatuur	0	€	38.056	nee	100%	€	-	-	
			Projectmanagement	10%	0	€ 169	nee	100%	€	-	-	
			Planeconomie	5%	0	€ 149	nee	100%	€	-	-	
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	0	€ 118	nee	100%	€	-	-	
☒ 2.4.	2.4	Vestigen voorkeursrecht							€	10.472		70
		uur voor vestiging voorkeursrecht	Grondzaken	1	60	€ 149	nee	100%	€	8.940	60	
			Projectmanagement	10%	60	€ 169	nee	100%	€	1.014	6	
			Planeconomie	5%	60	€ 149	nee	100%	€	447	3	
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	60,0	€ 118	nee	100%	€	71	0,6	
☒ 2.5.	2.5	Inrichtingsplan Openbare ruimte							€	115.478		776
		uur per 100 m2 verharding	Stedenbouw, civiele techniek	281	1,5	€ 149	nee	100%	€	62.848	422	
		uur per 100 m2 groen/water	Stedenbouw, civiele techniek	262	1	€ 149	nee	100%	€	39.051	262	
			Projectmanagement	5%	684	€ 169	nee	100%	€	5.779	34	
			Planeconomie	2,5%	684	€ 149	nee	100%	€	2.547	17	
			Communicatie	5%	684	€ 130	nee	100%	€	4.445	34	
			Landmeten/vastgoed informatie	1%	684	€ 118	nee	100%	€	807	6,8	
☒ 2.6.	2.6	Vorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken							€	886.477		6.079
		a slopen	Ingenieursbureau	1	€	9.228	ja	110%	€	10.150	87	
		b ophogen/voorbelasten	Ingenieursbureau	1	€	134.519	nee	100%	€	134.519		
		c bouw en woonrijpmaken	Ingenieursbureau	1	€	674.371	ja	110%	€	741.808	5.991	
☒ 2.7.	2.7	Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project							€	160.666		1.034
		inclusief bestuurlijke besluitvorming										
		a.projectmanagement uur per jaar	Projectmanagement	10,00	30	€ 169	ja	110%	€	55.770	330	
		b. projectassistentie uur per jaar, mits complexiteitsfactor > 130%	Projectassistentie	0,00	100	€ 118	ja	110%	€	-	-	
		c. financieel management uur per jaar	Planeconomie	10,00	64	€ 149	ja	110%	€	104.896	704	

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Resultaat

Datum
Gemeente:
Projectnaam:
Kostenverhaalsgebied:

3-4-2024
Bernheze
De Bunders
De Bunders



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

looptijd in jaren: **10,00**
Complexiteit van het project: **110%**

	uren		euro's
Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	2.395	€	359.006
1.1 Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	817	€	122.412
1.2 Stedenbouwkundig plan	1.231	€	184.498
1.3 Beeldkwaliteitsplan	346	€	52.096
Werzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	8.614	€	1.271.716
2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	81	€	12.056
2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	575	€	86.567
2.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€	-
2.4 Vestigen voorkeursrecht	70	€	10.472
2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte	776	€	115.478
2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	6.079	€	886.477
2.7 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	1.034	€	160.666
Totaal kostenverhaal	11.009	€	1.630.721

BIJLAGE 7

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Vragenlijst

Datum	16-1-2024	
Gemeente	Bernheze	
Projectnaam	De Bunders	
Projectnummer	10.161.222	
Datum prijspeil	1-1-2023	
Looptijd project in jaren	10	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	20	totaal
b	aantal bebouwde percelen	18	stuks
		2	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	16	totaal
b	waarvan percelen met woningen	14	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	2	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten		stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	305	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

48.121	m2 uitgeefbaar	47%
54.329	m2 openbaar	53%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☐ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- ☒ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

E Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☐ ja ☐ nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☐ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☒ normaal ☐ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☐ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

23.400 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch) 100 %

info

☐ overige onroerende zaken %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

50 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

info

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ Openbaar 100 % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

☒ ja ☐ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☒ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

4,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

1,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

0,50 m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

info

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ Openbaar 100 % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

10,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023

Producten/activiteitenlijst

Datum 2-4-2024
 Gemeente **Bernheze**
 Projectnaam **De Bunders**
 Projectnummer **10161222**
 Datum prijspeil 1-1-2023
 Looptijd in jaren 10

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☒ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☐ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023
Producten/activiteitenlijst

Datum	2-4-2024	print
Gemeente	Bernheze	
Projectnaam	De Bunders	
Projectnummer	10161222	
Datum prijspeil	1-1-2023	
Looptijd in jaren	10	

```
print
```

info

Produkt / Activiteit	Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
----------------------	--------------------------------------

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Ruimtelijke ordening

- | | |
|---|---|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☐ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per exploitatieplan
jaarlijkse actualisatie |

Civiele en cultuur techniek

- | | | |
|---|--|--|
| ☒ 4.1 | 4.1 Planontwikkeling | uur per week |
| ☒ 4.2 | 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering | uren en bedragen slopen
bedragen ophogen/voorbelasten
uren en bedragen bouw en woonrijpmaken |

Landmeten/vastgoed informatie

- | | | |
|---|--------------------|--------------|
| ☒ 5.1 | 5.1 Kaartmateriaal | uur per week |
|---|--------------------|--------------|

Communicatie

- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| 6.1 | 6.1 Omgevingsmanagement | uur per week |
| | | kosten gemid per jaar woningbouw |
| | | kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel |

Management

- | | | |
|---|----------------------------------|--------------|
| ☒ 7.1 | 7.1 Projectmanagement | uur per week |
| ☐ 7.2 | 7.2 Projectmanagementassistentie | uur per week |

Planeconomie

- | | | |
|---|------------------|--------------|
| ☒ 8.1 | 8.1 Planeconomie | uur per week |
|---|------------------|--------------|

Regeling plankosten exploitatieplan 2023			
Resultaat			
Datum	2-4-2024	Complexiteit	104%
Gemeente	Bernheze	print	
Projectnaam	De Bunders		
Projectnummer	10161222		
Datum prijspeil	1-1-2023		
Looptijd project in jaren	10		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	687	€ 97.568	5%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	131	€ 18.616	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	496	€ 70.432	3%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 8.520	0%
Stedenbouw	1.605	€ 227.910	11%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 11.360	1%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	305	€ 43.310	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	763	€ 108.275	5%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	458	€ 64.965	3%
Ruimtelijke Ordening	872	€ 123.806	6%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	563	€ 79.875	4%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	309	€ 43.931	2%
Civiele en cultuur techniek	7.104	€ 984.384	48%
4.1 Planontwikkeling	1.088	€ 154.435	8%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	6.017	€ 829.949	41%
Landmeten/vastgoedinformatie	311	€ 31.402	2%
5.1 Kaartmateriaal	311	€ 31.402	2%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	2.487	€ 400.459	20%
7.1 Projectmanagement	2.487	€ 400.459	20%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	1.244	€ 176.600	9%
8.1 Planeconomie	1.244	€ 176.600	9%
totaal	14.310	€ 2.042.130	100%

BIJLAGE 8



HET LAND VAN MORGEN

TAXATIERAPPORT

Object

Uitgifteprijsen De Bunders

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Taxatierapport Uitgiftepreizen De Bunders
Opdrachtgever	Gemeente Bernheze
Kenmerk	1016.1221-T2d1/sn/s
Taxateurs	i

Status	Definitief
Datum	9 januari 2024

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 1-18.7

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING.....	5
2.	OPDRACHT.....	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemer	6
2.3.	Taxateurs	6
2.4.	Opdrachtverstrekking	7
2.5.	Onafhankelijkheid.....	7
2.6.	Doel van de taxatie.....	7
2.7.	Type taxatie	7
2.8.	Te waarderen belang.....	7
2.9.	Taxatiebasis.....	8
2.10.	Stukken	8
2.11.	Opname	8
2.12.	Mate van inspectie.....	8
2.13.	Peildatum.....	8
2.14.	Reactie van opdrachtgever	9
2.15.	Versies.....	9
2.16.	Aansprakelijkheid	9
2.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	10
2.18.	Publicatie	10
2.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	10
2.20.	Algemene voorwaarden.....	10
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN.....	11
3.1.	Algemene uitgangspunten	11
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK.....	13
4.1.	Kadastrale omschrijving.....	13
4.2.	Rechthebbende.....	15
4.3.	Ligging van de onroerende zaak.....	16
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	16
4.5.	Vergunningen.....	17
4.6.	Gebruik van de onroerende zaak	17
4.7.	Zakelijke rechten.....	18
4.8.	Publiekrechtelijke beperkingen	18
4.9.	Bestemming van de onroerende zaak	19
4.10.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	19
5.	WAARDERING.....	22
5.1.	Inleiding.....	22
5.2.	Overwegingen bij de waardering.....	22
5.3.	Gebruikte methode	23
5.4.	Uitgangspunten waardering.....	24
5.5.	Sociale huur (< € 808,06 per maand)	25
5.6.	Sociale koop (< € 310.000,00 v.o.n.)	26
5.7.	Betaalbare koop (€ 310.000,00 - € 370.000,00 v.o.n.)	32

5.8.	Middeldure huur (< € 1.026,71 per maand)	34
5.9.	Dure koop (€ 370.000,00 v.o.n. >)	37
5.10.	Grondwaarde per segment/woningtype	40
5.11.	Back-testing	41
5.12.	Onzekerheden taxatie	41
5.13.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	42
5.14.	Finale waardering	43
6.	BIJLAGEN	44

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op uitgeefbare gronden binnen de beoogde ontwikkeling “De Bunders” te Heesch. Zie **bijlage 2** voor het volledige plangebied. Zie § 4.1 voor de volledige kadastrale omschrijving.

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in uitgifteprijs (opbrengstpotentie) binnen het plangebied De Bunders. De uitgifteprijs zullen worden gebruikt voor het bepalen van de opbrengstpotentie ten behoeve van de kostenverhaalregels De Bunders.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie zijn de uitgifteprijs (marktconforme grondwaarde) van uitgeefbare gronden binnen het plangebied De Bunders in Heesch geschat op:

#	Segment	Type woning	Grondwaarde
1A	Sociale huur	Rijwoningen	Gemeentelijk beleid
1B	Sociale huur	Levensloopbestendige rijwoning	Gemeentelijk beleid
1C	Sociale huur	Rug-aan-rug-woning	Gemeentelijk beleid
1D	Sociale huur ¹	Appartementen	€ 17.500,00 per woning
1E	Sociale huur ²	Appartementen	€ 20.000,00 per woning
2	Sociale koop	Rijwoning	€ 485,00 per m ² kavel
3	Sociale koop	Rug-aan-rugwoning	€ 485,00 per m ² kavel
4	Sociale koop	Levensloopbestendige rijwoning	€ 505,00 per m ² kavel
5	Sociale koop	Tiny houses	€ 350,00 per m ² kavel ³
6	Betalbare koop	Rijwoning	€ 510,00 per m ² kavel
7	Betalbare koop	Levensloopbestendige rijwoning	€ 465,00 per m ² kavel
8	Middeldure huur	Zorgappartementen	€ 40.000,00 per woning
9	Dure koop	Patiowoning	€ 370,00 per m ² kavel
11	Dure koop	Twee-onder-één-kapwoning	€ 375,00 per m ² kavel
12	Dure koop	Vrije bouw	€ 350,00 per m ² kavel

Voor de bijzondere uitgangspunten die zijn gehanteerd bij deze waardering wordt verwezen naar § 3.2. Voor de invloed van de bijzondere uitgangspunten op de waardering wordt verwezen naar § 5.13.

¹ Tot 2^e aftoppingsgrens (< € 693,60 per maand).

² Tot liberalisatiegrens (< € 808,06 per maand).

³ Inclusief mandelig terrein. Mocht enkel de footprint uitgegeven wordt dient de uitgifteprijs herzien te worden.

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Bernheze
Contactpersoon	De heer R. Baijens
Adres	Postbus 19
Postcode	5384 ZG
Plaats	HEESCH
Telefoon	0412 458 888
E-mail	r.baijens@bernheze.org

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	

2.3. Taxateurs

Taxateurs	

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 17 mei 2023 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

Op 29 november 2023 heeft opdrachtgever per e-mail akkoord gegeven op het actualiseren van de uitgifteprijsen De Bunders ten behoeve van de kostenverhaalregels.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%⁴ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.
- d. Taxateurs merken op dat Gloudemans is betrokken bij diverse verwervingsdossiers binnen het plangebied De Bunders. Naar oordeel van taxateurs heeft de betrokkenheid bij deze verwervingsdossiers geen invloed bij het onafhankelijk bepalen van de opbrengstwaarde/uitgifteprijsen.

2.6. Doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in uitgifteprijsen (opbrengstpotentie) binnen het plangebied De Bunders. De uitgifteprijsen zullen worden gebruikt voor het bepalen van de opbrengstpotentie ten behoeve van de kostenverhaalregels De Bunders.

2.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. Te waarden belang

Het te waarden belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

⁴ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

2.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwille verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

2.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale informatie (bijlage 1)
b.	ruimtegebruik tekeningen met de navolgende kenmerken: 2024-01-08 De Bunders stedenbouwkundige verkaveling.pdf (bijlage 2) - Grondgebruikskaart kostenverhaalregels De Bunders (d.d. 21 december 2023) (bijlage 3)
c.	beeldkwaliteitsplan De Bunders - conceptversie 4 (d.d. juli 2023)
d.	aanvullende info De Bunders (d.d. 19 juli 2023)
e.	ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 4.9 van dit rapport
f.	informatie over bodem en grondwater op noord-brabant.omgevingsrapportage.nl

2.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 7 augustus 2023 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaren/opdrachtgever.

2.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele perceel (vanaf de openbare weg) opgenomen.

2.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum voor taxatie ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum **1 december 2023**. Voor zoverre er wel veranderingen hebben plaatsgevonden wordt opgemerkt dat deze naar alle waarschijnlijkheid geen invloed kunnen hebben op de uitgifteprijzen.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.14. Reactie van opdrachtgever

T1c1-T1d1

Op 8 augustus 2023 is een concepttaxatierapport (met kenmerk 1016.1221-T1c1) verstrekt aan opdrachtgever. Op 11 augustus 2023 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het concepttaxatierapport (met kenmerk 1016.1221-T1c1). Hierna hebben taxateurs inhoudelijk een reactie gegeven en geconcludeerd dat er enkel tekstuele verduidelijkingen aangebracht dienen te worden. Opdrachtgever heeft op 21 augustus 2023 aangegeven dat de rapportage definitief gemaakt kan worden behoudens deze tekstuele verduidelijkingen. Op 23 augustus 2023 is een definitief taxatierapport (met kenmerk 1016.1221-T1d1) verstrekt aan opdrachtgever.

Sindsdien zijn de plannen iets gewijzigd, waarna opdrachtgever heeft verzocht om het taxatierapport te actualiseren zodat dit aansluit bij de huidige plannen.

T2c1-T2d1

Op 20 december 2023 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 28 december 2023 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het concepttaxatierapport (met kenmerk 1016.1221-T2c1). Opdrachtgever heeft op 8 januari 2024 aangegeven dat het concepttaxatierapport met het verwerken van de opmerkingen van 28 december 2023 definitief kan worden gemaakt. Op 9 januari 2024 is een definitief taxatierapport (met kenmerk 1016.1221-T2d1) verstrekt aan opdrachtgever.

2.15. Versies

Taxateurs hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept	07-08-2023	08-08-2023
2.	T1d1	Volledige taxatie	Definitief	07-08-2023	23-08-2023
3.	T2c1	Volledige taxatie	Concept	01-12-2023	23-12-2023
4.	T2d1	Volledige taxatie	Definitief	01-12-2023	09-01-2024

Is de afwijking in totaal meer dan 5%⁵: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

2.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

⁵ Dit betreft de afwijking tussen het laatste concept(en) en definitieve rapportage. Het verschil tussen één eerdere definitieve rapportage en vernieuwde rapportage zal kunnen worden teruggelezen in de back-testing (§ 5.11).

2.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs noord-brabant.omgevingsrapportage.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.4.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn niet gemeten conform de NEN 2580. De oppervlaktegegevens zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie. Taxateurs hebben zich gebaseerd op basis van aangeleverde ruimtegebruik tekenen alsmede optellingen van Renswoude GIS.

Op het moment dat er oppervlakten wijzigen dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

Door de opdrachtgever is verzocht om de uitgifteprijs te bepalen. Het begrip uitgifteprijs is geen erkende waarderingsgrondslag. Derhalve wordt deze door taxateurs beschouwd als de marktwaarde met de volgende bijzondere uitgangspunten:

1. De percelen zijn bouw- en woonrijp;
2. De waardering ziet toe op de waarde die kan worden bepaald op een passende gefaseerde projectmatige verkoop;
3. Er wordt uitgegaan van dit specifieke stedenbouwkundig ontwerp (304 woningen).

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a. wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de taxateurs op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b. zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken.

Aan de onder sub c. genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d. wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen zal vervreemden indien de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere uitgangspunten een waardeverhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Heesch	F	482	00.83.30 ha	4.82.01 ha ⁶
Heesch	F	486	00.07.80 ha	
Heesch	F	519	00.48.70 ha	
Heesch	F	672	00.53.30 ha	
Heesch	F	673	00.29.70 ha	
Heesch	F	747	00.29.00 ha	
Heesch	F	748	00.28.00 ha	
Heesch	F	946	00.19.80 ha	
Heesch	F	947	00.19.05 ha	
Heesch	F	965	01.22.40 ha	
Heesch	F	1074	00.34.90 ha	
Heesch	F	1097	00.88.25 ha	
Heesch	F	1284	01.88.58 ha	
Heesch	F	1287	00.13.31 ha	
Heesch	F	1327	01.99.60 ha	
Heesch	F	1509	01.02.74 ha	
Totaal			10.68.43 ha	4.82.01 ha

De percelen kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F nummers 486, 672, 673, 747, 965, 1074 en 1509 vallen gedeeltelijk binnen het plan. Het te taxeren gedeelte per perceel hebben taxateurs ten behoeve van de taxatie uitgifteprijs niet inzichtelijk gemaakt.

⁶ Het te taxeren gedeelte is door taxateurs gelijkgesteld aan de totale oppervlakte uitgeefbaar binnen het plangebied De Bunders.

4.2. Rechthebbende

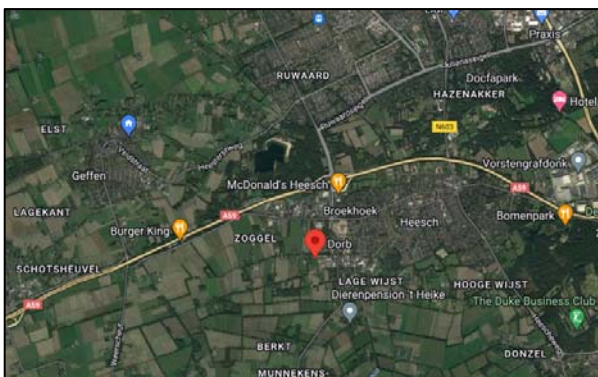
Blijkens informatie van het Kadaster berust het eigendom van de verschillende kadastrale percelen bij diverse gerechtigden. Gelet op het doel van deze taxatie inbrengwaarde hebben taxateurs een opsomming per perceel gemaakt. Voor nadere eigendomsinformatie verwijzen taxateurs naar **bijlage 1**.

Eigenaar	Kadastraal eigendom
	Heesch, F 482
	Heesch, F 486 en 747
	Heesch, F 519
	Heesch, F 672
	Heesch, F 673
	Heesch, F 748
	Heesch, F 946
	Heesch, F 947
	Heesch, F 965
	Heesch, F 1074
	Heesch, F 1097
	Heesch, F 1284
	Heesch, F 1287
	Heesch, F 1327

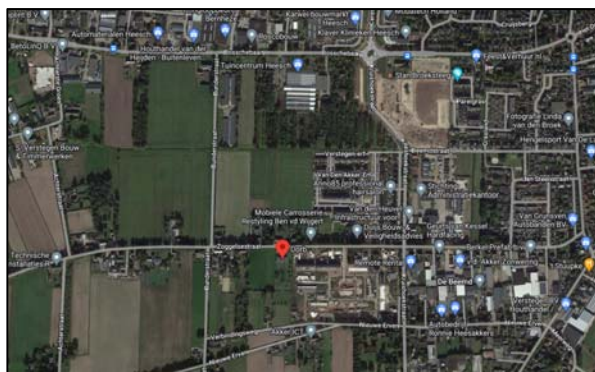
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de getaxeerde uitgifteprijzen gelden voor de gemeentelijke gronduitgifte en het kostenverhaal. Voor de percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente geldt dat de eigenaren zelf mogen bepalen voor welke prijzen zij de bouw kavels feitelijk verkopen.

4.3. Ligging van de onroerende zaak

Het plangebied De Bunders is gelegen tussen de Bunderstraat en de Kruishoekstraat ter hoogte van de Zoggelsestraat in Heesch. Het plangebied zal straks ontsloten worden via de Bosschebaan (noord), Bunderstraat (oost) en Verbindingsweg (zuid). In het midden tussen deelgebied midden en zuid is de Zoggelsestraat gelegen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)⁷

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat diverse agrarische ondernemingen en cultuurgrond. Gelet op het doel van deze taxatie uitgifteprijs en bijzondere uitgangspunten zullen taxateurs geen nadere omschrijving van de onroerende zaak geven.



Toestand van bodem en grondwater

Taxateurs hebben beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via noord-brabant.omgevingsrapportage.nl. Uit dit onderzoek is gebleken dat er diverse onderzoeken ten aanzien van de bodemkwaliteit hebben plaatsgevonden. Gelet op het bijzonder uitgangspunt en het doel van deze taxatie uitgifteprijs nemen taxateurs aan dat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik (woningbouw / maatschappelijk).

⁷ Zie **bijlage 2** en **bijlage 3** voor exacte ligging van uitgeefbare percelen.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest. Gelet op het bijzonder uitgangspunt en het doel van deze taxatie uitgifteprijs nemen taxateurs aan dat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik (woningbouw / maatschappelijk).

4.5. Vergunningen

Bouwvergunningen

Gelet op het doel van deze taxatie is de bestaande bebouwing buiten beschouwing gelaten. Derhalve hebben taxateurs geen kennis genomen van enige bouw-/omgevingsvergunning.

4.6. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

Gelet op het doel van deze taxatie hanteren taxateurs als bijzonder uitgangspunt dat de gronden bouw- en woonrijp zijn. Hierom is het huidig gebruik van de onroerende zaken niet relevant.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van het plangebied De Bunders in Heesch. Op basis van de ruimtegebruikskarta (bijlage 2) en grondgebruikskarta (bijlage 3) is zichtbaar dat de volgende woningtypen gerealiseerd gaan worden. In aanvulling hierop hebben taxateurs ook gekeken naar de gemiddelde kavel- en bruto vloeroppervlakten. De bruto vloeroppervlakten zijn gebaseerd op basis van een gemiddelde footprint en het aantal bouwlagen.

#	Segment	Type woning	BVO gem.	Aantal won.	Kavelopp totaal	Kavelopp gem.
1A	Sociale huur	Rijwoning		33	4328,0	131
1B	Sociale huur	Levensloopbestendige rijwoning		6	903,0	151
1C	Sociale huur	Rug-aan-rug-woning		18	1759,0	98
1D	Sociale huur	Appartementen		18		
1E	Sociale huur	Appartementen		18	1637,0	45
2	Sociale koop	Rijwoning	120	13	1396,0	107
3	Sociale koop	Rug-aan-rug-woning	75	10	897,0	90
4	Sociale koop	Levensloopbestendige rijwoning	104	5	723,0	145
5	Sociale koop	Tiny houses		16	3694,0	231
6	Betaalbare koop	Rijwoning	130	58	8099,0	140
7	Betaalbare koop	Levensloopbestendige rijwoning	104	9	1617,0	180
8	Middeldure huur	Zorgappartementen	75	25	1329,0	53
9	Dure koop	Patiowoning	109	17	5350,0	315
10	Dure koop	Twee-onder-één-kapwoning	150	53	13648,0	258
11	Dure koop	Vrije bouw	144	5	2821,0	564
Totaal				304	48201	

Ad 1D en 1E)

De helft van deze appartementen wordt verhuurd tot de 2^e aftoppingsgrens en voor de helft tot de liberalisatiegrens. De huurwoningen zullen door een woningcorporatie passend worden toegewezen dit betekend: *"De overheid wil dat u een woning huurt die bij uw inkomen past. Hier heeft zij regels voor opgesteld. Deze regels vertellen u en de verhuurders tot welke huurprijs u maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van uw inkomen en huishoudgrootte. De term die hiervoor wordt gebruikt is 'passend toewijzen'."*

Algemeen

In aanvulling op het voorgaande zijn door de gemeente nog de volgende aanvullingen gegeven ten aanzien van prijsniveaus en instandhoudingsverplichtingen.

1. Middeldure huur, maximaal € 1.026,71 per maand, minimaal 15 jaar voor uitponden.
2. Sociale huurappartementen (36 woningen):
 - a. 18 woningen binnen de 2^e aftoppingsgrens;
 - b. 18 woningen binnen de liberalisatiegrens;
 - c. Vooralsnog geen minimale woonoppervlakte (gbo) bepaald.
3. De gemeente hanteert voor sociale en betaalbare koop een opslag wanneer de woningen energieneutraal (+ € 10.000,00 v.o.n.) en of nul-op-de-meter (+ € 15.000,00 v.o.n.) worden uitgevoerd.
4. Update woonvisie naar aanleiding indexering prijzen (d.d. 4 juli 2023), hieruit volgen de navolgende huur- en kooprijzen per segment:

Sociale huur < € 808,06	Sociale koop < € 295.000	Betaalbare koop Koop € 295.000 - € 355.000	Middenhuur € 808,06 - € 1.026,71	Duur Koop > € 355.000
minimaal 30%	minimaal 15%	20-25%	5-10%	maximaal 25%

Uitsnede "Update woonvisie naar aanleiding van indexering prijzen" (d.d. 4 juli 2023)

Per peildatum zijn reeds nieuwe huurprijsklassen beschikbaar welke zullen ingaan per 1 januari 2024.

4.7. Zakelijke rechten

Taxateurs hebben niet gekeken naar de zakelijke rechten op perceelsniveau. Hiervoor wordt verwezen naar **bijlage 1** van deze rapportage. Gelet op het beoogde doel van deze taxatie uitgifteprijzen hanteren taxateurs als uitgangspunten dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het beoogd gebruik (wonen/ maatschappelijk).

4.8. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.9. Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in de navolgende bestemmingsplannen “Buitengebied Bernheze” en “De Erven” van de gemeente Bernheze. Gelet op het bijzondere uitgangspunt en het doel van deze taxatie uitgifteprijs achten taxateurs het niet noodzakelijk nader in te gaan op de vigerende bestemming aangezien het beoogd gebruik (woningbouw/maatschappelijk) juridisch en planologisch mogelijk gemaakt zal worden. Volledigheidshalve is hierna wel een beknopte samenvatting van de vigerende bestemming gegeven met verwijzingen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vigerend bestemmingsplan 1

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” van de gemeente Bernheze, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 8 oktober 2014 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot enkelbestemming “Agrarisch” en gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” en “wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-oh01).



Fragment verbeelding

Vigerend bestemmingsplan 2

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “De Erven” van de gemeente Bernheze, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 6 februari 2014 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot enkelbestemming “Agrarisch”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1721.bpdeerven-vg01).



Fragment verbeelding

4.10. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het plangebied De Bunders is gelegen tegen de kern van Heesch op korte afstand tegen de rijksweg A59 (’s-Hertogenbosch – Oss). Op basis van de Walk Score is zichtbaar dat de locatie een Walk Score heeft van 39/100 wat betekent dat voor voorzieningen bewoners aangewezen zijn op een auto.

A location in Heesch

Favorite

Map

Nearby Apartments

Walk Score

39

Car-Dependent

Most errands require a car.

Unsupported Country

Uitsnede Walk Score 39/100 (d.d. 26 juli 2023)

Objectbeoordeling

Gelet op het doel van deze taxatie uitgifteprijsen hebben taxateurs geen objectbeoordeling van de huidige opstallen opgenomen in deze taxatie.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs hebben voor het bepalen van de verhuur-/verkoopbaarheid gekeken naar de Funda Vraagscan naar de woningbehoefte in Heesch.

1,052	58	52
serieuze zoekers	te koop	verkocht
Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen heeft bekeken in de laatste 4 maanden	Het aantal vergelijkbare woonhuizen dat nu te koop staat	Het aantal vergelijkbare woonhuizen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Uitsnede Funda Vraagscan (d.d. 15 december 2023) (**bijlage 5**)

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit de Funda Vraagscan (d.d. 15 december 2023) (**bijlage 5**) dat er 1.052 serieuze zoekers zijn naar koopwoningen in Heesch. Het aantal vergelijkbare koopwoningen dat nu te koop staat bedraagt 58. Er is op basis van deze informatie een aanzienlijke krapte op de koopwoningmarkt in Heesch.

186	0	0
serieuze zoekers	te huur	verhuurd
Het aantal mensen dat vergelijkbare appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden	Het aantal vergelijkbare appartementen dat nu te huur staat	Het aantal vergelijkbare appartementen dat de laatste 4 maanden is verhuurd

Uitsnede Funda Vraagscan (d.d. 15 december 2023) (**bijlage 6**)

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit de Funda Vraagscan (d.d. 15 december 2023) (**bijlage 6**) blijkt dat er 186 serieuze zoekers zijn naar huurappartementen in Heesch. Het aantal vergelijkbare appartementen dat nu te huur staat bedraagt 0. Er is op basis van deze informatie een aanzienlijke krapte in de huurwoningmarkt in Heesch.

Dit staat nog los van de vraag naar sociale huurwoningen. Conform de gemeente Bernheze zijn er drie woningcorporaties actief binnen Heesch te weten: Mooiland, Joost en BrabantWonen. Er zijn geen actuele wachttijden voor sociale huurwoningen beschikbaar. Gelet op de landelijke trends inzake de vraag naar betaalbare (sociale) huurwoningen verwachten taxateurs dat de vraag naar dit segment eveneens zeer groot is.

Rekening houdend met de voorgaande stukken zijn de uitgeefbare kavels zeer courant. Er is een aanzienlijke vraag naar (betaalbare) woningen in Heesch.

5. WAARDERING

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de uitgifteprijs (marktwaarde) van de onroerende zaak in vrije staat.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse⁸ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de kern van Heesch en op iets langere afstand van Oss. - De rijksweg A59 en indirect de rijkswegen A2 en A50 zijn op relatief korte afstand gelegen. - De beoogde ontwikkeling betreft een doorontwikkeling van eerdere fases. Hierdoor zal er al meer samenhang met de omgeving ontstaan. - Binnen het beoogde plan is een verscheidenheid aan woningtypen in diverse segmenten. - De vraag naar woningen in de plaats Heesch is onverminderd hoog. Er is een aanzienlijke krapte op de markt.	- Gelegen achter bestaande bebouwing. - Noordelijke ontsluiting (in combinatie met bedrijventerrein Cereslaan) is minder aantrekkelijk.
Opportunities	Threats
- De inflatie begint te dalen doordat de kosten voor energie afnemen. Hierdoor zullen de bouwkosten naar verwachting ook stabiliseren. - De hypotheekrente voor langjarige overeenkomsten (10- en 20-jaar) is sinds begin 2023 stabiel. Hierdoor is er meer vertrouwen bij huizenkopers.	- Algemene economische ontwikkelingen. Hierdoor kan de vraag afnemen alsmede de bouw- en stichtingskosten stijgen. - Als gevolg van hypotheekrentestijgingen is de leencapaciteit afgenomen. Aangezien nieuwbouw minder makkelijk kan meebewegen in de vraagprijzen dan bestaande bouw kan de verkoop minder voorspoedig verlopen. Het is zichtbaar dat per heden de hypotheekrente weer stabiliseert.

⁸ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

- In navolging van het voorgaande punt is zichtbaar dat vraag- en transactiepreisen van bestaande bouw in de afgelopen twee kwartalen aanzienlijk dalen. Naast het feit dat de oplevering van bestaande bouw voorspoediger kan zal dit ook de concurrentiepositie van nieuwbouw verslechteren.

5.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactiepreisen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode, residuele waardebepalingsmethode en huurwaardekapitalisatiemethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veelgebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

5.4. Uitgangspunten waardering

Voor de leesbaarheid hebben taxateurs hier nogmaals het beoogde programma op basis van segment en woningtype herhaald. Het volgende programma naar segment en woningtype zal worden gerealiseerd binnen het plangebied De Bunders.

#	Segment	Type woning	BVO gem.	Aantal won.	Kavelopp totaal	Kavelopp gem.
1A	Sociale huur	Rijwoning		33	4328,0	131
1B	Sociale huur	Levensloopbestendige rijwoning		6	903,0	151
1C	Sociale huur	Rug-aan-rug-woning		18	1759,0	98
1D	Sociale huur	Appartementen		18	1637,0	45
1E	Sociale huur	Appartementen		18		
2	Sociale koop	Rijwoning	120	13	1396,0	107
3	Sociale koop	Rug-aan-rug-woning	75	10	897,0	90
4	Sociale koop	Levensloopbestendige rijwoning	104	5	723,0	145
5	Sociale koop	Tiny houses		16	3694,0	231
6	Betaalbare koop	Rijwoning	130	58	8099,0	140
7	Betaalbare koop	Levensloopbestendige rijwoning	104	9	1617,0	180
8	Middeldure huur	Zorgappartementen	75	25	1329,0	53
9	Dure koop	Patiowoning	109	17	5350,0	315
10	Dure koop	Twee-onder-één-kapwoning	150	53	13648,0	258
11	Dure koop	Vrije bouw	144	5	2821,0	564
Totaal				304	48201	

Op basis van de aangeleverde informatie zijn de navolgende aftoppingsgrenzen (inclusief verhoogde aftopping als gevolg van NOM-woningen) beschikbaar.

Segment	Aftoppingsgrens
Sociale huur	< € 808,06 per maand ⁹
Sociale koop	< € 310.000,00 (v.o.n.)
Betaalbare koop ¹⁰	€ 310.000,00 - € 370.000,00 (v.o.n.)
Middeldure huur	< € 1.026,71 per maand
Dure koop	€ 370.000,00 (v.o.n.) >

In de navolgende paragrafen zal per segment gekeken worden naar de grondwaarde van de diverse woningtypen. Hierin volgt tevens de gekozen methode.

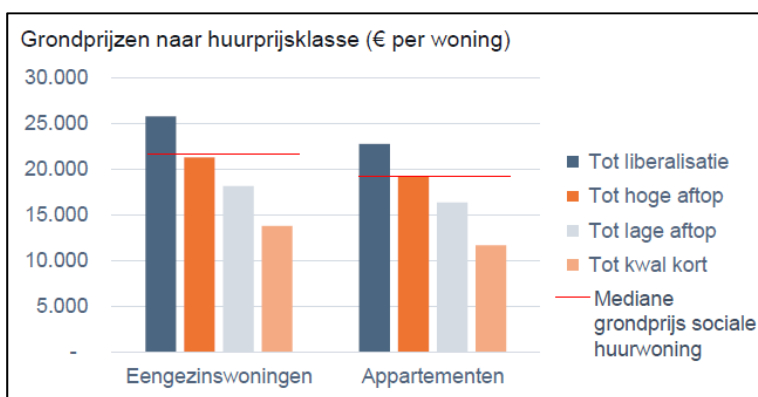
⁹ Zoals aangegeven in § 4.6 zal een helft van de sociale huurappartementen worden verhuurd onder de 2^e aftoppingsgrens (< € 693,60 per maand) en een helft verhuurd worden de liberalisatiegrens (< € 808,06 per maand).

¹⁰ Taxateurs nemen aan dat de aftoppingsgrenzen gelijk zijn aan betaalbare koop.

5.5. Sociale huur (< € 808,06 per maand)

Voor het bepalen van de grondwaarde van sociale huurappartementen hebben taxateurs gekeken naar landelijk en gemeentelijk grondprijsbeleid. De grondprijs van sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging en minder een marktconforme waarde. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijn. Gezien de wijziging in de wet- en regelgeving van de woningcorporatie met onder meer de verhuurdersheffing, is het gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije sectorwoning denkbaar¹¹.

Taxateurs hebben tevens kennisgenomen van de "Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen" (d.d. april 2023). Hieruit komt een mediane grondprijs van grondgebonden woningen van € 22.054,00 en voor gestapelde woningen van € 19.000,00 naar voren. Indien vervolgens wordt gekeken naar de relatie tussen de hoogte van maximale huur (aftoppingsgrenzen) en de grondwaarde ontstaat het navolgende beeld.



Uitsnede Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen (d.d. april 2023)

Taxateurs hebben op basis van het hiervoor weergegeven uitsnede gekeken naar de grondprijzen naar huurprijsklasse. Voor de volledige lezing hebben taxateurs ook de maximale huurwaarde per huurprijsklasse vermeld.

Huurprijsklasse	Huurwaarde (max.)	Eengezinswoningen	Appartementen
Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20	€ 14.000,00	€ 12.000,00
1 ^e aftoppingsgrens	€ 647,19	€ 17.500,00	€ 16.000,00
2 ^e aftoppingsgrens	€ 693,60	€ 21.000,00	€ 19.000,00
Liberalisatiegrens	€ 808,06	€ 25.500,00	€ 23.000,00

De gemeente Bernheze heeft voor de grondgebonden sociale woningen vaste prijzen van € 20.520,21 tot de 2^e aftoppingsgrens en € 25.583,03 tot de liberalisatiegrens.

¹¹ Algemeen landelijke context.

Taxateurs hebben voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw tevens een onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid in de provincie Noord-Brabant. Hieruit volgen de navolgende resultaten.

Gemeente	Jaar beleid	Eengezinswoningen	Appartementen
Boekel	2023	€ 210,00 per m ² kavel	-
Dongen	2023	€ 220,00 per m ² kavel	-
Meerijstad	2019-2024	€ 230,00 per m ² kavel ¹²	-
Tilburg	2023	Sociaal-betaalbaar: € 15.750 per won. ¹³ Sociaal: € 23.750,00 per won. ¹⁴	Stapelingsfactor 0,75% ¹⁵
Oss	2023	€ 215,00 per m ² kavel	-
Maashorst	2023	€ 230,00 per m ² kavel ¹⁶	€ 21.250,00 per won.

Taxateurs merken op dat de uitgifteprijs van sociale grondgebonden woningen zal worden vastgesteld op basis van gemeentelijk beleid.

Voor appartementen is er aanzienlijk minder beleid beschikbaar op regionaal niveau. Als specifiek wordt gekeken naar de stapelingsfactor van de gemeente Tilburg 0,75% (bij vier woonlagen) volgt een grondwaarde van € 11.812,50 per appartement (tot 2^e aftoppingsgrens) en € 17.812,50 per appartement (tot liberalisatiegrens). De gemeente Maashorst hanteert een gemiddelde grondwaarde voor sociale huurappartementen van € 21.250,00 per appartement. Taxateurs hanteren voor de appartementen tot de 2^e aftoppingsgrens een grondwaarde van **€ 17.500,00 per appartement** en voor de appartementen tot de liberalisatiegrens een grondwaarde van **€ 20.000,00 per appartement**.

5.6. Sociale koop (< € 310.000,00 v.o.n.)

In het segment sociale koop vallen binnen het plangebied De Bunders de woningtypen: rij-, rug-aan-rug- en levensloopbestendige rijwoningen en tiny houses. Op basis van de verstrekte ruimtegebruikskarten hebben taxateurs inzicht verkregen in de gemiddelde kavel- en brutovloeroppervlakten.

Type woning	Bruto vloeroppervlak <i>Gemiddeld</i>	Kaveloppervlak <i>Gemiddeld</i>
Rijwoning	120 m ² bvo	107 m ²
Rug-aan-rug-woning	75 m ² bvo	90 m ²
Levensloopbestendige rijwoning	104 m ² bvo	145 m ²
Tiny houses	-	231 m ²

¹² De maximale kavelgrootte waarover een grondprijs wordt betaald is 125 m², gemeente en corporaties streven naar een feitelijke verkaveling van circa 110 m². Uitgaande van 110 m² volgt een grondwaarde van € 25.300,00 per woning.

¹³ Huur tot 2^e aftoppingsgrens. Basisnorm voor nieuwbouw is 70 m² gbo (bij voorkeur minimaal 3 kamers) voor 1 en 2 persoonshuishoudens en 85 m² gbo (bij voorkeur minimaal 4 kamers) voor meerpersoonshuishoudens.

¹⁴ Huur tot liberalisatiegrens.

¹⁵ Stapelingsfactor zijn van toepassing op alle gestapelde woningen, met uitzondering van die woningen waarbij de grondprijs wordt uitgedrukt in een percentage van de stichtingskosten of v.o.n.-prijs. De stapelingsfactor wordt bepaald door het aantal woonlagen.

¹⁶ Deze grondwaarde wordt gehanteerd bij kavels tot 110 m². Voor extra vierkante meters wordt een korting toegepast van 40% op deze grondwaarde.

Taxateurs zullen voor het bepalen van de grondwaarde van de rij-, rug-aan-rug- en levensloopbestendige rijwoningen een residuele grondwaardeberekening opstellen. Hier zal tevens worden gekeken of er sprake is van prijsaftopping gelet op de maximale vraagprijs van € 310.000,00 (v.o.n.)¹⁷. Voor de tiny houses hanteren taxateurs de comparatieve methode.

5.6.1. Rijwoning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar de referentietransacties van rijwoningen in Heesch. In **bijlage 7** worden de referentietransacties aangetroffen van tussenwoningen. Hieruit volgt dat de woningen worden verkocht in een bandbreedte van € 3.111,00 tot € 3.789,00 per m² gbo. De gemiddelde transactieprijs bedraagt € 3.347,00 per m² gbo. Het gemiddelde woon- en kaveloppervlak bedraagt respectievelijk 90 m² gbo en 107 m². Dit ligt naar oordeel van taxateurs hoger dan het woon- en kaveloppervlak van de rijwoningen binnen onderhavig segment.

In het kader van transparantie merken taxateurs verder op dat zes van deze referentietransacties (vermoedelijk in verband met een prijsaftopping) zijn verkocht met een (KoopStart-)korting welke resulteert in een lagere transactieprijs. De ontwikkelaar houdt door middel van een recht van erfpacht grip op de verleende korting en (eventuele) waardeontwikkeling van de onroerende zaak. Als deze korting wordt gecorrigeerd volgt een gemiddelde van deze referentietransacties van € 3.497,00 per m² gbo. Rekening houdend met het voorgaande hanteren taxateurs een opbrengstpotentie van € 3.500,00 per m² gbo gelet op woon- en kaveloppervlakte. Rekening houdend met deze opbrengstpotentie is er sprake van prijsaftopping. Hierom volgt een opbrengstpotentie van **€ 310.000,00 (v.o.n.)** oftewel € 3.444,44 per m² gbo.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Seriematig 3 laags (schuin dak)".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.165,-	€ 1.024,-	€ 1.535,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.024,00 en € 1.535,00 per m² bvo. Taxateurs schatten de bouwkosten van de referentietransacties tussen basis en hoog. Taxateurs hanteren hierom een bouwkostencomponent van **€ 1.325,00 per m² bvo**¹⁸. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,75** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 485,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.6.2. Rug-aan-rug-woning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar de referentietransacties van rug-aan-rug-woningen in heel Nederland. Dit aangezien van dit woningtypen per heden nog een beperkt aantal referentietransacties beschikbaar zijn. Vervolgens zal het prijsniveau van deze locaties worden vergeleken met het prijsniveau van de gemeente Bernheze welke in het 3^e kwartaal van 2023 voor alle woningtypen € 3.370,00 per m² gbo bedraagt. De volgende projecten hebben taxateurs gevonden in Nederland.

¹⁷ Uitgaande van een NOM-woning ligt de prijsaftopping € 15.000,00 (v.o.n.) hoger oftewel € 295.000,00 + € 15.000,00 = € 310.000,00 (v.o.n.).

¹⁸ Uitgaande van een NOM-woning hanteren taxateurs een opslag van € 75,00 per m² bvo oftewel een bouwkostencomponent van € 1.250,00 + € 75,00 = € 1.325,00 per m² bvo.

Verkoop (akte)	Locatie	Gemiddeld woonoppervlak	Transactieprijs (v.o.n.)	Prijs per m ² gbo
Q4 2022-Q2 2023	De Erven, Hoef en Haag aan de Lek	86 m ² gbo	€ 355.000,00	€ 4.127,91
Q3 2022	Thuis aan de Brink, Nooitgedacht	97 m ² gbo	€ 354.500,00	€ 3.654,64
Q1 2022	Rengerspark, Bunschoten-Spakenburg	82 m ² gbo	€ 260.000,00	€ 3.170,73
Q3 2023-Q4 2023	Wonen op het Erf, Arnhem	84 m ² gbo	€ 349.000,00 (gemiddeld)	€ 4.154,76

De Erven, Hoef en Haag aan de Lek (Utrecht)

Het project De Erven in Hoef en Haag aan de Lek (provincie Utrecht) omvat 12 rug-aan-rug-woningen welke zijn verkocht in de periode 4^e kwartaal van 2022 t/m 2^e kwartaal van 2023 voor een bedrag van € 355.000,00 (v.o.n.). Gelet op de transactiedata binnen dit project hebben taxateurs geen indexatie toegepast. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 86 m² gbo. Het prijsniveau in de gemeente Vijfheerenlanden is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.639,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs van dit project wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 355.000,00 / € 3.639,00 x € 3.370,00 = € 328.757,90 (v.o.n.) oftewel € 3.822,77 per m² gbo.

Thuis aan de Brink, Nooitgedacht (Drenthe)

Het project Thuis aan de Brink in Nooitgedacht (provincie Drenthe) omvat 8 rug-aan-rug-woningen welke zijn verkocht in het 3^e kwartaal van 2022 voor een bedrag van € 354.500,00 (v.o.n.). De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 97 m² gbo. Rekening houdend met de transactiedata binnen dit project (Q3 2022) hebben taxateurs gekeken naar het "NVM marktoverzicht nieuwbouw Nederland 2^e kwartaal 2023" hieruit volgt dat de transactiepreizen voor nieuwbouw in de periode Q2 2022 t/m Q2 2023 met circa 3,50% zijn gestegen. Gelet op het feit dat het om een kortere periode gaat hanteren taxateurs een indexatie van 3,00%. Rekening houdend met dit percentage volgt een geïndexeerde transactieprijs van € 365.135,00 (v.o.n.). Het prijsniveau in de gemeente Aa en Hunze is gemiddeld voor alle woningtypen € 2.940,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs van dit project wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 365.135,00 / € 2.940,00 x € 3.370,00 = € 418.539,10 (v.o.n.) oftewel € 4.314,84 per m² gbo.

Rengerspark, Bunschoten-Spakenburg (Utrecht)

Het project Rengerspark in Bunschoten-Spakenburg (provincie Utrecht) omvat 14 rug-aan-rug-woningen welke zijn verkocht in het 1^e kwartaal van 2022 voor een bedrag van € 260.000,00 (v.o.n.). De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 82 m² gbo. Rekening houdend met de transactiedata binnen dit project (Q3 2022) hebben taxateurs gekeken naar het "NVM marktoverzicht nieuwbouw Nederland 2^e kwartaal 2023" hieruit volgt dat de transactiepreizen voor nieuwbouw in de periode Q2 2022 t/m Q2 2023 met circa 3,50% zijn gestegen. Rekening houdend met dit percentage volgt een geïndexeerde transactieprijs van € 269.100,00 (v.o.n.). Het prijsniveau in de gemeente Bunschoten is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.953,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs van dit project wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 269.100,00 / € 3.953,00 x € 3.370,00 = € 229.412,35 (v.o.n.) oftewel € 2.797,71 per m² gbo.

Wonen op het Erf, Arnhem

Het project Wonen op het Erf in Arnhem (provincie Gelderland) omvat 8 rug-aan-rug-woningen, hiervan zijn momenteel vijf rug-aan-rug-woningen verkocht in een periode 3^e kwartaal van 2023 t/m 4^e kwartaal van 2023 voor een bedrag van gemiddeld € 349.000,00 (v.o.n.). Gelet op de transactiedata binnen dit project hebben taxateurs geen indexatie toegepast. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 84 m² gbo. Het prijsniveau in de gemeente Arnhem is gemiddeld van alle woningtypen € 3.473,00 per m² gbo in het 2^e kwartaal van 2023. Als de gemiddelde vraagprijs van dit project wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een gemiddelde vraagprijs van dit project van € 349.000,00 / € 3.473,00 x € 3.370,00 = € 338.649,58 (v.o.n.) oftewel € 4.031,54 per m² gbo.

Op basis van de hiervoor weergegeven referentietransacties is een gecorrigeerde bandbreedte zichtbaar tussen de € 2.797,71 en € 4.314,84 per m² gbo. Het ongewogen gemiddelde van deze gecorrigeerde referentietransacties bedraagt € 3.741,72 per m² gbo. Het gewogen gemiddelde van deze gecorrigeerde referentietransacties bedraagt € 3.768,94 per m² gbo. Het gemiddelde woonoppervlak bedraagt 87 m² gbo en is naar oordeel van taxateurs aanzienlijk groter dan binnen onderhavige ontwikkeling. Hierom hanteren taxateurs de bovenkant van de hiervoor genoemde gecorrigeerde bandbreedte. Taxateurs hanteren een opbrengstpotentie van **€ 4.350,00 per m² gbo**. Rekening houdend met deze opbrengstpotentie is er geen sprake van prijsaftopping.

Als uitgegaan wordt van deze opbrengstpotentie per m² gbo volgt een opbrengstpotentie per rug-aan-rug-woning van € 231.000,00 (v.o.n.). Dit ligt ruim onder de aftoppingsgrens. Hierom hebben taxateurs ter toetsing gekeken naar de bandbreedte van kleine koopwoningen in de nabije omgeving van Heesch (**bijlage 8**). Hieruit volgt dat van alle woningtypen een bandbreedte zichtbaar is tussen de € 2.857,00 en € 6.462,00 per m² gbo met een ondergrens van € 160.000,00 (k.k.). De gehanteerde opbrengstpotentie per m² gbo is naar oordeel van taxateurs marktconform.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Seriematig 2 laags (schuin dak)".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.208,-	€ 1.073,-	€ 1.604,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.073,00 en € 1.604,00 per m² bvo. Rekening houdend met de bouw van rug-aan-rug-woningen, geluidswerende maatregelen en een kleiner bruto vloeroppervlak hanteren taxateurs bouwkosten aan de bovenkant van de bandbreedte. Taxateurs hanteren derhalve een bouwkostencomponent van **€ 1.500,00 per m² bvo**. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,70** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 485,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.6.3. Levensloopbestendige rijwoning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar de referentietransacties van rijwoningen in Heesch (**bijlage 7**). In § 5.6.1 is eerder geconcludeerd dat de woningen zijn verkocht in een gecorrigeerde bandbreedte tussen de € 3.111,00 en € 3.789,00 per m² gbo. Het woonoppervlak is dermate klein dat taxateurs een opbrengstpotentie hanteren welke boven de hiervoor genoemde bandbreedte ligt oftewel een opbrengstpotentie van € 3.800,00 per m² gbo. Gelet op het feit dat er sprake is van een aanzienlijk grotere kavel (circa 50 m² groter) hanteren taxateurs een opslag van € 500,00 per m² kavel ten aanzien van deze grotere kavel. Op basis van het voorgaande volgt een opbrengstpotentie van 73 m² gbo x € 3.800,00 + 50 m² x € 500,00 = **€ 302.400,00 (v.o.n.) per woning**. Rekening houdende met deze opbrengst is er geen sprake van prijsaftopping, uitgaande van een verhoogde aftoppingsgrens door de NOM-woning.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Seniorenwoningen".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.235,-	€ 1.172,-	€ 1.751,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.174,00 en € 1.753,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.300,00 per m² bvo**¹⁹. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,70** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 505,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.6.4. Tiny houses

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie voor tiny houses gekeken naar referentietransacties van bouw kavels ten behoeve van tiny houses in heel Nederland welke permanent van aard zijn. Het permanente karakter gelet op het segment sociale koop. Er zijn van dit woningtypen per heden een beperkt aantal referentietransacties beschikbaar. Vervolgens zal het prijsniveau van deze locaties worden vergeleken met het prijsniveau van de gemeente Bernheze welke in het 3^e kwartaal van 2023 voor alle woningtypen € 3.370,00 per m² gbo bedraagt. De volgende projecten/locaties hebben taxateurs gevonden in Nederland.

Verkoop (akte)	Locatie	Kaveloppervlak (incl. mandelig)	Gemiddelde prijs per m ² kavel
Q4 2022	Bloemendal, Barneveld	685 m ²	€ 288,39
Q2 2020	Het Kwintet, Culemborg	910 m ²	€ 291,21
Q1 2022 ²⁰	E-veld, Terheijden	1.525 m ²	€ 337,05

¹⁹ Uitgaande van een NOM-woning hanteren taxateurs een opslag van € 50,00 per m² bvo oftewel een bouwkostencomponent van € 1.250,00 + € 50,00 = € 1.300,00 per m² bvo.

²⁰ Openbare inschrijving via gemeente Drimmelen.

Bloemendal, Barneveld

Deze locatie omvat de realisatie van vier tiny houses gelegen binnen het project Bloemendal in Barneveld. Per heden zijn drie van de vier kavels verkocht. Het totale oppervlakte van deze drie kavels (inclusief mandelig terrein) bedraagt 685 m² oftewel gemiddeld 228 m² per kavel. Deze drie kavels inclusief mandelig terrein zijn verkocht voor € 197.550,42 oftewel € 288,39 per m² kavel. Het prijsniveau in de gemeente Barneveld is gemiddeld voor alle woningtypen € 4.061,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs van deze locatie wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau van de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 197.550,42 / € 4.061,00 x € 3.370,00 = € 163.936,20 oftewel € 239,32 per m² kavel (inclusief mandelig terrein). Zie voor meer informatie akten van levering Hyp4 85564/21, Hyp4 85687/82 en Hyp4 86403/105.

Het Kwintet, Culemborg

Deze locatie omvat de realisatie van vijf tiny houses gelegen binnen het project Het Kwintet in Culemborg. Alle vijf de kavels zijn verkocht. De totale oppervlakte van deze vijf kavels (inclusief mandelig terrein) bedraagt 910 m² oftewel gemiddeld 182 m² per kavel. Deze kavels zijn verkocht voor een bedrag van € 265.000,00 oftewel € 291,21,00 per m² kavel. Taxateurs hebben deze transactieprijs geïndexeerd met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool. De transactieprizen voor vrijstaande woningen zijn in de periode juni 2020 t/m juni 2023 met 22,0% gestegen. Rekening houdend met deze indexatie volgt een transactieprijs per heden van € 323.300,00. Het prijsniveau in de gemeente Culemborg is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.578,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs van deze locatie wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau van de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 323.300,00 / € 3.578,00 x € 3.370,00 = € 304.505,59 oftewel € 334,62 per m² kavel (inclusief mandelig terrein). Zie voor meer informatie akten van levering Hyp4 81062/71, Hyp4 81062/73, Hyp4 81062/32, Hyp4 81062/29 en Hyp4 81062/54.

E-veld, Terheijden

Deze locatie omvat de realisatie van vijf tiny houses gelegen binnen het project E-veld in Terheijden. Alle vijf de kavels zijn conform de website van de gemeente Drimmelen na openbare inschrijving verkocht. De inschrijftermijn is gestart op 22 december 2021 en liep af op 1 februari 2022. De totale oppervlakte van deze vijf kavels bedraagt 1.525 m² oftewel gemiddeld 305 m². De vraagprijzen (zonder mogelijkheid tot onderhandelen) bedroegen voor alle percelen € 514.000,00 oftewel € 337,05 per m² kavel. De transactieprizen voor vrijstaande woningen zijn in de periode van februari 2022 t/m november 2023 met 0,9% gestegen. Rekening houdend met deze indexatie volgt een transactieprijs per heden van € 518.626,00. Het prijsniveau in de gemeente Drimmelen is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.289,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs van deze locatie wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau van de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 518.626,00 / € 3.289,00 x € 3.370,00 = € 531.398,49 oftewel € 348,46 per m² kavel. Zie voor meer informatie de [verkoopbrochure](#) van de tiny houses.

Op basis van de hiervoor weergegeven referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 239,32 en € 348,46 per m² kavel (inclusief mandelig terrein). Het ongewogen gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 307,47 per m² kavel. Het gewogen gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 320,46 per m² kavel. Als gekeken wordt naar het gemiddelde kaveloppervlak inclusief mandelig terrein van onderhavige ontwikkeling (3.694 m² / 16 won. = 231 m²) ligt in lijn met het gemiddelde kaveloppervlak (240 m²) van de hiervoor genoemde referentietransacties. Zover bekend zijn alle referentietransacties on-grid. Gelet op dit kaveloppervlak hanteren taxateurs een grondwaarde (uitgifteprijs) van **€ 350,00 per m² kavel**.

Uitgaande van een kaveloppervlak (inclusief mandelig terrein) van 231 m² volgt een opbrengstpotentie van 231 m² x € 350,00 = € 80.850,00 per bouw-kavel voor een tiny house. Ter toetsing hebben taxateurs ook gekeken naar huurreferenties van dergelijke bouw-kavels ten behoeve van tiny houses. Als aanvangsrendement voor de verhuur van deze grond is als uitgangspunt 4,50% genomen.

Buurtschap te Veld, Eindhoven

De ontwikkeling "Buurtschap te Veld" in Eindhoven biedt de mogelijkheid voor het realiseren van 100 eigenzinnige woonvormen met een footprint van maximaal 50 m² en een woonoppervlakte van maximaal 100 m² gbo. Er is voorsnog onbekend hoeveel grond toegekend kan worden aan deze eigenzinnige woningen. Naar oordeel van taxateurs zijn er binnen dit project ruimere bouw mogelijkheden dan doorgaans plaatsvinden bij de realisatie van tiny houses. De huurwaarde van een dergelijke kavel is afhankelijk van de woonoppervlakte en is verdeeld in drie huurklassen: tot 35 m² (€ 306,00 per maand), tot 55 m² (€ 357,00 per maand) en tot 100 m² (€ 408,00 per maand). Naar oordeel van taxateurs heeft een tiny house een woonoppervlakte van circa 40 m² gbo. Uitgaande van deze huurklasse volgt een jaarhuur van € 357,00 x 12 = € 4.284,00. Uitgaande van deze jaarhuur volgt een beleggingswaarde van de grond van € 4.284,00 / 4,50% = € 95.200,00.

Dalemse Zeiving, Dalem

De ontwikkeling "Dalemse Zeiving" in Dalem biedt de mogelijkheid voor het realiseren van 10 tiny houses. Op basis van Funda is zichtbaar dat er een hoge kwaliteit en fijne uitstraling wordt geambieerd. Bij de tiny house huurt men een stuk grond van ongeveer 354 m² voor een periode van in eerste instantie maximaal 10 jaar. De huur bedraagt € 595,00 per maand oftewel € 7.140,00 per jaar. Uitgaande van deze jaarhuur volgt een beleggingswaarde van de grond € 7.140,00 / 4,50% = € 158.666,67,00.

Tiny House Berkelland, Eibergen

De ontwikkeling "Tiny House Berkelland" in Eibergen biedt de mogelijkheid voor het realiseren van 9 tiny houses. Per heden zijn nog enkele kavels beschikbaar. De kavels van circa 100 m² worden voor een periode van maximaal 10 jaar uitgegeven met zicht op een nieuwe locatie. De huur bedraagt € 300,00 per maand oftewel € 3.600,00 per jaar. Uitgaande van deze jaarhuur volgt een beleggingswaarde van de grond van € 3.600,00 / 4,50% = € 80.000,00.

Op basis van het voorgaande is zichtbaar dat er aanzienlijke huurprijzen worden gevraagd voor dergelijke kavels voor tiny houses. De beleggingswaarde van deze kavels laat een bandbreedte zien tussen de € 80.000,00 en € 158.666,67,00. De vraagprijs van € 80.850,00 per bouw kavel oftewel € 350,00 per m² is naar oordeel van taxateurs marktconform.

5.7. Betaalbare koop (€ 310.000,00 – € 370.000,00 v.o.n.)

In het segment betaalbare koop vallen binnen het plangebied De Bunders de woningtypen: rij- en levensloopbestendige rijwoningen. Op basis van de verstrekte ruimtegebruikskarten hebben taxateurs inzicht verkregen in de gemiddelde kavel- en brutovloeroppervlakten.

Type woning	Bruto vloeroppervlak <i>Gemiddeld</i>	Kaveloppervlak <i>Gemiddeld</i>
Rijwoning	130 m ² bvo	140 m ²
Levensloopbestendige rijwoning	104 m ² bvo	180 m ²

Taxateurs zullen voor het bepalen van de grondwaarde van de rij- en levensloopbestendige rijwoningen een residuele grondwaardeberekening opstellen. Hier zal tevens worden gekeken of er sprake is van prijsaftopping gelet op de maximale vraagprijs van € 355.000,00 (v.o.n.).

5.7.1. Rijwoning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar de referentietransacties van rijwoningen in Heesch (**bijlage 7**). In § 5.6.1 is eerder geconcludeerd dat de woningen zijn verkocht in een bandbreedte tussen de € 3.111,00 en € 3.789,00 per m² gbo. Het prijsniveau welke is gehanteerd binnen het segment goedkope koop bedraagt € 3.277,78, uitgaande van een prijsaftopping (€ 295.000,00 per woning). Gelet op het kwaliteitsverschil en het ruimere kaveloppervlak hanteren taxateurs een opbrengstpotentie aan de bovenkant van eerder genoemde bandbreedte. Taxateurs hanteren derhalve een opbrengstpotentie van **€ 3.500,00 per m² gbo**. Rekening houdend met deze opbrengstpotentie is er geen sprake van prijsaftopping.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Seriematig 3 laags (schuin dak)".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.165,-	€ 1.024,-	€ 1.535,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.024,00 en € 1.535,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.300,00 per m² bvo**. Deze bouwkosten liggen € 50,00 per m² bvo hoger dan de woningen in het segment goedkope koop uitgaande van een hoger kwaliteitsniveau. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,75** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 510,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.7.2. Levensloopbestendige rijwoning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar de opbrengstpotentie die is gehanteerd in het segment goedkope koop. Hieruit volgt een opbrengstpotentie van € 4.052,00 per m² gbo, als gevolg van prijsaftopping (€ 295.000,00 per woning). Naar oordeel van taxateurs is er binnen het segment betaalbare koop sprake van een hoger kwaliteitsniveau. Tevens rekening houdend met het grotere kaveloppervlak in vergelijking met de levensloopbestendige rijwoning in het sociale koopsegment hanteren taxateurs een hogere opbrengstpotentie van **€ 4.350,00 per m² gbo**. Rekening houdend met deze opbrengstpotentie is er geen sprake van prijsaftopping.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Seniorenwoningen".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.235,-	€ 1.172,-	€ 1.751,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.172,00 en € 1.751,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.300,00 per m² bvo**. Deze bouwkosten liggen € 50,00 per m² bvo hoger dan de woningen in het segment goedkope koop uitgaande van een hoger kwaliteitsniveau. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,70** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 465,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.8. Middeldure huur (< € 1.026,71 per maand)

In het segment middeldure huur valt binnen het plangebied De Bunders enkel de zorgappartementen met een bruto vloeroppervlak van 75 m² bvo. Taxateurs zullen voor het bepalen van de grondwaarde een residuele grondwaardeberekening opstellen.

5.8.1. Zorgappartementen

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie c.q. beleggingswaarde gekeken naar de huurwaarde alsmede een marktconform Bruto AanvangsRendement (BAR-percentage).

Huurwaarde

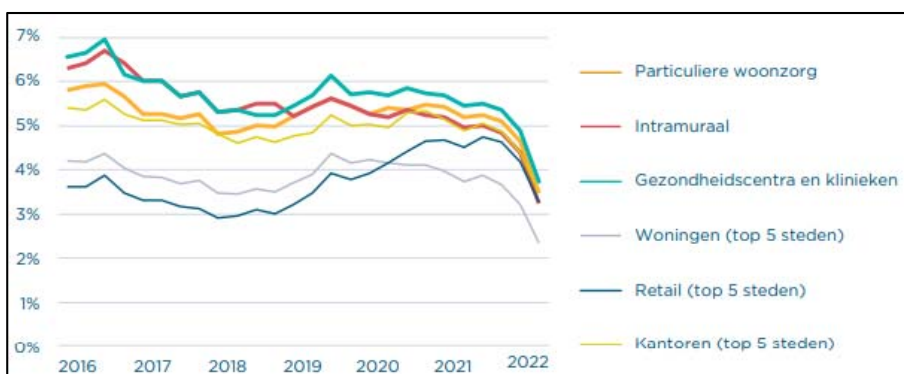
Voor het bepalen van een marktconforme huurwaarde hebben taxateurs gekeken naar referentietransacties van reguliere appartementen in Heesch (**bijlage 9**). Hieruit blijkt dat in het afgelopen anderhalf jaar een beperkt aantal huurappartementen is verhuurd (totaal 6 stuks). Er is gekeken naar appartementen met een bouwjaar vanaf 2010. De huurwaarden liggen tussen de € 13,00 en € 17,00 per m² gbo/maand. Het ongewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 15,00 per m² gbo bij een gemiddeld woonoppervlak van 70 m² gbo.

Rekening houdend met een vormfactor 0,70 zal binnen onderhavig project het woonoppervlak circa 53 m² gbo bedragen. Het gemiddelde van de drie kleinste referentietransacties bedraagt € 17,00 per m² gbo/maand. Naar oordeel van taxateurs resulteert de prijsaftopping (€ 1.026,71 per maand) in een gemiddelde huurwaarde van € 19,37 per m² gbo/maand.

Naar oordeel van taxateurs kan gelet op dit stadium van de ontwikkeling (eventuele optimalisaties kunnen nog plaatsvinden), laatste bouweisen en inrichtingsvrijheid aansluiting gezocht worden met de aftoppingsgrens. Derhalve volgt een maandhuur van **€ 1.026,71 per maand** oftewel **€ 12.320,52 per jaar**.

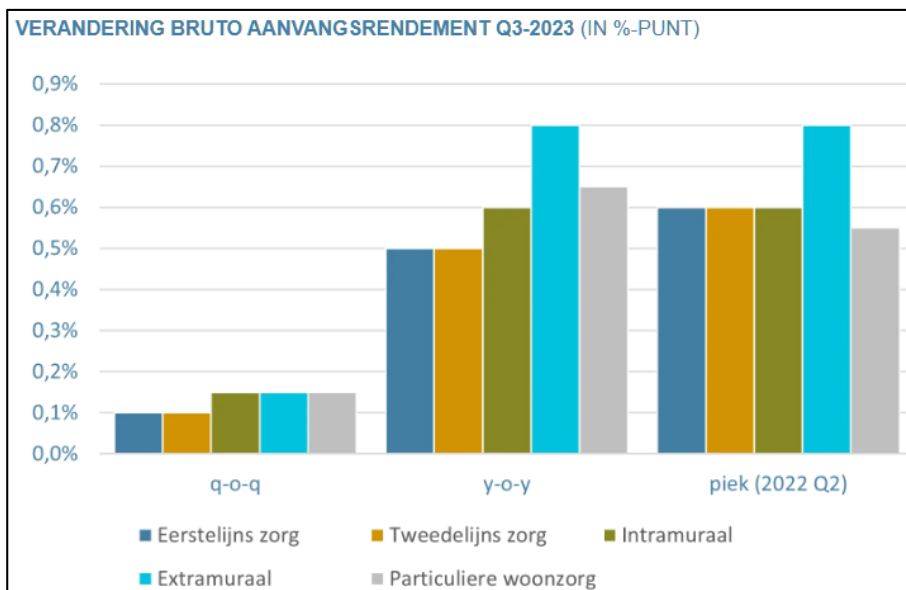
Bruto AanvangsRendement (BAR)

Taxateurs hebben voor het bepalen van een marktconform Bruto AanvangsRendement (BAR) gekeken naar de Syntrus Achmea Outlook 2023-2025 waarin de ontwikkeling van aanvangsrendementen tot en met het 4^e kwartaal van 2022 zijn weergegeven alsmede naar de Syntrus Achmea Investment Update – mei 2023 waarin de ontwikkelingen van het 1^e kwartaal van 2023 zijn meegenomen.



Uitsnede Syntrus Achmea Outlook 2023-2025

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit Syntrus Achmea Outlook 2023-2025 is zichtbaar dat voor particuliere woonzorg een aanvangsrendement zichtbaar is van circa 3,50% in het 4^e kwartaal van 2022.



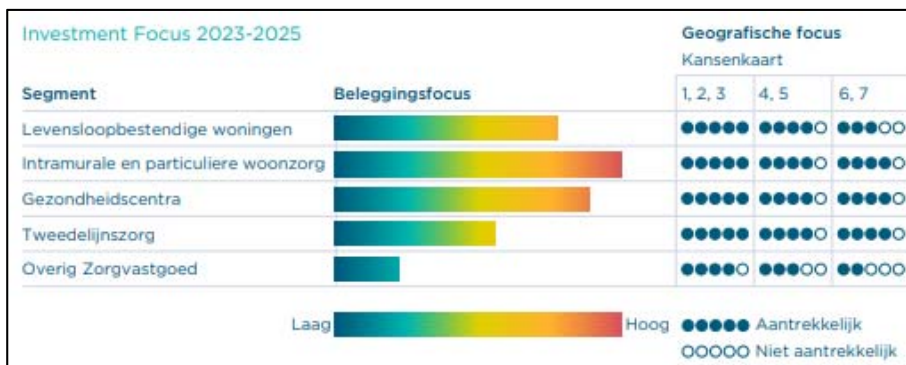
Uitsnede Achmea Real Estate Investment Update – Q3 2023

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit Achmea Real Estate Outlook Investment Update – Q3 2023 is zichtbaar dat ten opzichte van Q3 2022 de aanvangsrendementen voor particuliere woonzorg met circa 0,65% is gestegen. Hiermee volgt een aanvangsrendement in Q1 2023 van $3,50\% + 0,65\% = 4,05\%$.

Ontwikkelingen zorg(-vastgoed) in Nederland

Taxateurs hebben op basis van de hiervoor geraadpleegde Syntrus Achmea Investment Update – mei 2023 ook gekeken naar ontwikkelingen in de markt van zorgvastgoed in Nederland. Op basis van deze bron zijn de volgende conclusies zichtbaar:

- In het eerste kwartaal van 2023 is de beleggingsmarkt van zorgvastgoed bijna stilgevallen. Er zijn slechts zes transacties geregistreerd waar dit er normaal dertig tot veertig per kwartaal zijn.
- Veel particuliere beleggers en vastgoedfondsen die met vreemd vermogen werken, hebben pas op de plaats moeten maken, omdat de businesscase niet was rond te rekenen.
- De verhoging van overdrachtsbelasting in januari van 8,00% naar 10,40% maakt dit nog lastiger.
- Partijen die met overwegend eigen geld beleggen zijn in de afgelopen kwartalen geconfronteerd met waardedalingen van voorgenomen investeringen.
- De financiële situatie van zorginstellingen staat onder druk. De kosten voor hulpmiddelen, energie, huisvesting en personeel stijgen. De inkomsten kunnen via omzetstijging moeilijk meegroeien, doordat instellingen vaak kampen met capaciteitsgebrek door ziekteverzuim en gebruik aan personeel. Diverse zorgpartijen verwachten een negatief resultaat voor het jaar 2023.



Uitsnede Achmea Real Estate Outlook 2023-2025

Indien gekeken wordt naar de Achmea Real Estate Outlook 2023-2025 kan worden opgemerkt dat intramurale en particuliere woonzorg de hoogste beleggingsfocus behaalt.

Beleggingswaarde

Rekening houdend met het voorgaande hanteren taxateurs een opslag van 0,75% gelet op de gestegen rente en onzekerheden in de markt. Hiermee resulteert een BAR van $4,05\% + 0,75\% = 4,80\%$. Indien gekeken wordt naar nieuwbouwcomplexen binnen StiVAD is een gelijkwaardig beeld waarneembaar voor reguliere huurappartementen.

Als uitgegaan wordt van een jaarhuur van € 12.320,52 per jaar en een BAR van 4,80% volgt een beleggingswaarde van $\text{€ } 12.320,52 / 4,80\% = \text{€ } 256.677,50$, afgerond **€ 257.500,00 (v.o.n.)**.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Zorgwoningen".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.784,-	€ 1.558,-	€ 2.254,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.558,00 en € 2.254,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.800,00 per m² bvo**. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,70** op basis van bouwkostenkompas.

Residuele grondwaarde zorgappartementen

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 40.000,00 per woning**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.9. Dure koop (€ 370.000,00 v.o.n. >)

In het segment dure koop vallen binnen het plangebied De Bunders de woningtypen: patio-, twee-onder-één-kapwoningen en vrije bouw. Op basis van de verstrekte ruimtegebruikskarten hebben taxateurs inzicht verkregen in de gemiddelde kavel- en brutovloeroppervlakten.

Type woning	Bruto vloeroppervlak <i>Gemiddeld</i>	Kaveloppervlak <i>Gemiddeld</i>
Patiowoning	109 m ² bvo	315 m ²
Twee-onder-één-kapwoning	150 m ² bvo	258 m ²
Vrije bouw	144 m ² bvo	564 m ²

Taxateurs zullen voor het bepalen van de grondwaarde van de patio- en twee-onder-één-kapwoningen een residuele grondwaardeberekening opstellen. Voor de vrije bouw (vrijstaande woningen) hanteren taxateurs de comparatieve methode.

5.9.1. Patiowoning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar referentietransacties van patiowoningen in heel Nederland. Dit aangezien van dit woningtypen per heden nog een beperkt aantal referentietransacties beschikbaar zijn. Vervolgens zal het prijsniveau van deze locaties worden vergeleken met het prijsniveau van de gemeente Bernheze welke in het 3^e kwartaal van 2023 voor alle woningtypen € 3.370,00 per m² gbo bedraagt. De volgende referentietransacties hebben taxateurs gevonden in de provincie Noord-Brabant, waaronder één locatie in de gemeente Bernheze.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs (v.o.n.)	Prijs per m ²
1.	17-10-2023	De Erven (bouwnr. 12), 5384 Heesch	120 m ²	€ 545.000,00	€ 4.541,67
2.	29-09-2023	't Bakelgeertpark (bouwnr. A2), 5831 Boxmeer	136 m ²	€ 585.000,00	€ 4.301,47
3.	14-06-2023	Willemskartier (bouwnr. 118), 5026 PA Tilburg	167 m ²	€ 675.000,00	€ 4.041,92
4.	03-03-2023	De Lanen van Baerle (ong.), 5111 WB Baarle-Nassau	141 m ²	€ 495.000,00	€ 3.510,64

1. De Erven (bouwnr. 12), 5384 Heesch

Deze koopreferentie betreft een patiowoning in het nieuwbouwplan De Erven in Heesch. De woning heeft een woon- en perceeloppervlak van respectievelijk 120 m² gbo en 336 m². Deze koopreferentie in het 4^e kwartaal van 2023 verkocht voor € 545.000,00 (v.o.n.) oftewel € 4.541,67 per m² gbo.

2. 't Bakelgeertpark (bouwnr. A2), 5831 Boxmeer

Deze kooppreferentie betreft een patiowoning in het nieuwbouwplan 't Bakelgeertpark in Boxmeer. De woning heeft een woonoppervlak van 136 m² gbo. Het kaveloppervlak is in de verkoopadvertentie niet vermeld. Deze kooppreferentie is in het 3^e kwartaal van 2023 verkocht voor € 585.000,00 (v.o.n.). Het prijsniveau in de gemeente Land van Cuijk is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.060,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 585.000,00 / € 3.060,00 x € 3.370,00 = € 644.264,71 (v.o.n.) oftewel € 4.737,24 per m² gbo. In vergelijking met onderhavige locatie is deze kooppreferentie dicht bij het centrum van Boxmeer gelegen.

3. Willemskwartier (bouwnr. 118), 5026 PA Tilburg

Deze kooppreferentie betreft een patiowoning in het nieuwbouwplan Willemskwartier in Tilburg. De woning heeft een woon- en kaveloppervlak van respectievelijk 167 m² gbo en 164 m² (conform projectwebsite). Deze kooppreferentie is in het 2^e kwartaal van 2023 verkocht voor € 675.000,00 (v.o.n.). Het prijsniveau in de gemeente Tilburg is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.337,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 675.000,00 / € 3.337,00 x € 3.370,00 = € 681.675,16 (v.o.n.) oftewel € 4.081,89 per m² gbo.

4. De Lanen van Baerle (ong.), 5111 WB Baarle-Nassau

Deze kooppreferentie betreft een patiowoning in het nieuwbouwplan De Lanen van Baerle in Baarle-Nassau. De woning heeft een woon- en kaveloppervlak van respectievelijk 141 m² gbo en 189 m². Deze kooppreferentie is in het 1^e kwartaal van 2023 verkocht voor € 495.000,00 (v.o.n.). Het prijsniveau in de gemeente Baarle-Nassau is gemiddeld voor alle woningtypen € 3.014,00 per m² gbo in het 3^e kwartaal van 2023. Als de transactieprijs wordt gecorrigeerd naar het prijsniveau in de gemeente Bernheze volgt een transactieprijs van € 495.000,00 / € 3.014,00 x € 3.370,00 = € 553.467,15 (v.o.n.) oftewel € 3.925,30 per m² gbo.

De hiervoor omschreven correcties resulteert in het navolgende overzicht.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs gecorrigeerd (v.o.n.)	Prijs per m ² gecorrigeerd
1.	17-10-2023	De Erven (bouwnr. 12), 5384 Heesch	120 m ²	€ 545.000,00	€ 4.541,67
2.	29-09-2023	't Bakelgeertpark (bouwnr. A2), 5831 Boxmeer	136 m ²	€ 644.264,71	€ 4.737,24
3.	14-06-2023	Willemskwartier (bouwnr. 118), 5026 PA Tilburg	167 m ²	€ 681.675,16	€ 4.081,89
4.	03-03-2023	De Lanen van Baerle (ong.), 5111 WB Baarle-Nassau	141 m ²	€ 553.467,15	€ 3.925,30

Op basis van de hiervoor omschreven referentietransacties van patiowoningen is een gecorrigeerde bandbreedte zichtbaar tussen de € 3.925,30 en € 4.737,24 per m² gbo. Het ongewogen gemiddelde van deze vier referentietransacties bedraagt € 4.321,53 per m² gbo. Het gewogen gemiddelde van deze vier referentietransacties bedraagt € 4.298,59 per m² gbo. Het gemiddelde woonoppervlak bedraagt 141 m² gbo. Rekening houdend met het kleine woonoppervlak en ruime kaveloppervlak hanteren taxateurs een opbrengstpotentie van **€ 5.000,00 per m² gbo**.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Patiowoning (2 laags)"

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.700,-	€ 1.521,-	€ 2.098,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.521,00 en € 2.098,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.700,00 per m² bvo**. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,80** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 370,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.9.2. Twee-onder-één-kapwoning

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie gekeken naar referentietransacties van twee-onder-één-kapwoningen in Heesch (**bijlage 10**). Hieruit volgt dat de woningen worden verkocht in een bandbreedte tussen de € 3.146,00 en € 3.750,00 per m² gbo. Het gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 3.481,00 met een gemiddeld woon- en kaveloppervlak van respectievelijk 135 m² gbo en 307 m². Naar oordeel van taxateurs dient gelet op het kleinere woonoppervlak boven de bovenkant van deze bandbreedte te worden gekeken. Taxateurs hanteren derhalve een opbrengstpotentie van **€ 4.250,00 per m² gbo**.

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "2^1 kap (schuin, garage geschakeld)".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.374,-	€ 1.162,-	€ 1.633,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 oktober 2023)

De bouwkosten liggen in een bandbreedte tussen de € 1.162,00 en € 1.633,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.400,00 per m² bvo**. De vormfactor die zal worden gehanteerd bedraagt **0,70** op basis van bouwkostenkompas.

Op basis van het voorgaande resulteert een residuele grondwaarde van **€ 375,00 per m² kavel**. Zie **bijlage 11** voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

5.9.3. Vrije bouw (vrijstaande woning)

Taxateurs hebben voor het bepalen van de opbrengstpotentie voor vrije bouw gekeken naar referentietransacties van bouw kavels in de gemeente Heesch. De volgende referentietransacties hebben taxateurs gevonden.

Datum (akte)	Kadastraal	Metrage	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ²
10-03-2023	Heesch, F 1274	516 m ²	€ 185.400,00	€ 359,30
14-12-2021	Heesch, F 1273	518 m ²	€ 186.120,00	€ 359,31
18-03-2023	Heesch, F 1272	521 m ²	€ 187.200,00	€ 359,31
28-12-2022	Heesch, B 7277	565 m ²	€ 245.144,63 ²¹	€ 433,88
05-07-2023	Heesch, F 1505	401 m ²	€ 152.845,00	€ 381,16
11-05-2023	Heesch, F 1507	510 m ²	€ 194.810,00	€ 381,98
10-07-2023	Heesch, F 1503	375 m ²	€ 143.220,00	€ 381,92
15-05-2023	Heesch, F 1502	377 m ²	€ 143.605,00	€ 380,92
07-12-2023	Heesch, F 1506	376 m ²	€ 143.220,00	€ 380,90

Op basis van de hiervoor weergegeven referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 359,30 en € 433,88 per m² kavel. Het gewogen gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 380,28 per m² kavel. De transactie Heesch, B 7277 is gelegen aan de Schutsboomstraat in de kern van Heesch en is daardoor minder goed vergelijkbaar. Als deze referentietransacties wordt weggelaten volgt een gewogen gemiddelde van € 371,85 per m² kavel. Gelet op het gemiddelde kaveloppervlak (564 m²) binnen onderhavige ontwikkeling hanteren taxateurs een grondwaarde (uitgifteprijs) van **€ 350,00 per m² kavel**.

5.10. Grondwaarde per segment/woningtype

Taxateurs hebben in de voorgaande paragrafen de uitgifteprijsen (marktconforme grondwaarde) bepaald per segment/woningtype. Voor een juiste lezing bijgaand de opsomming van de diverse grondwaarden uitgaande van het specifieke programma binnen het plangebied De Bunders in Heesch.

#	Segment	Type woning	Grondwaarde
1A	Sociale huur	Rijwoningen	Gemeentelijk beleid
1B	Sociale huur	Levensloopbestendige rijwoning	Gemeentelijk beleid
1C	Sociale huur	Rug-aan-rug-woning	Gemeentelijk beleid
1D	Sociale huur ²²	Appartementen	€ 17.500,00 per woning
1E	Sociale huur ²³	Appartementen	€ 20.000,00 per woning
2	Sociale koop	Rijwoning	€ 485,00 per m ² kavel
3	Sociale koop	Rug-aan-rugwoning	€ 485,00 per m ² kavel
4	Sociale koop	Levensloopbestendige rijwoning	€ 505,00 per m ² kavel

²¹ Deze transactie omvat een verkoop welke is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Hierom hebben taxateurs deze gecorrigeerd voor 21% btw om tot een verkoopprijs exclusief btw te komen. Zie voor meer informatie akte van levering Hyp4 85734/169.

²² Tot 2^e aftoppingsgrens (< € 693,60 per maand).

²³ Tot liberalisatiegrens (< € 808,06 per maand).

5	Sociale koop	Tiny houses	€ 350,00 per m ² kavel ²⁴
6	Betaalbare koop	Rijwoning	€ 510,00 per m ² kavel
7	Betaalbare koop	Levensloopbestendige rijwoning	€ 465,00 per m ² kavel
8	Middeldure huur	Zorgappartementen	€ 40.000,00 per woning
9	Dure koop	Patiowoning	€ 370,00 per m ² kavel
11	Dure koop	Twee-onder-één-kapwoning	€ 375,00 per m ² kavel
12	Dure koop	Vrije bouw	€ 350,00 per m ² kavel

Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat tevens gekeken dient te worden naar het absolute kavelbedrag en specifieke uitgangspunten ten aanzien van woon- en kaveloppervlak. Deze uitgangspunten zijn van grote invloed op de waardering. Zie § 4.6 voor deze specifieke uitgangspunten.

5.11. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak eerder gewaardeerd in het kader van het beoogde exploitatieplan. Indien gekeken wordt naar de totale uitgifteprijzen exclusief sociale huursegment is een verschil van -1% waarneembaar tussen de taxatie met kenmerk 1016.1221-T1d1 (peildatum 7 augustus 2023) en onderhavige taxatie (peildatum 1 december 2023). Dit als gevolg van gewijzigde uitgangspunten alsmede gewijzigde marktomstandigheden (stabilisering van bouw- en stichtingskosten).

5.12. Onzekerheden taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. De coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er de komende winter geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Daarmee zijn de onzekerheden door de coronapandemie die er de afgelopen jaren waren ten einde gekomen. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk gestegen energiekosten door de oorlog in de Oekraïne. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende. Hierdoor heeft de woningmarkt na jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

²⁴ Inclusief mandelig terrein. Mocht enkel de footprint uitgegeven wordt dient de uitgifteprijzen herzien te worden.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak²⁵ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven, oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur²⁶. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard²⁷.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

5.13. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

De bijzondere uitgangspunten hebben een positief effect op de waardering van de onroerende zaak. Gelet op het doel van deze taxatie uitgifteprijs hebben taxateurs het effect van deze bijzondere uitgangspunten niet inzichtelijk gemaakt.

²⁵ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

²⁶ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

²⁷ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Eenieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

5.14. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de uitgifteprijsen (marktconforme grondwaarde) van uitgeefbare gronden binnen het plangebied De Bunders geschat op:

#	Segment	Type woning	Grondwaarde
1A	Sociale huur	Rijwoningen	Gemeentelijk beleid
1B	Sociale huur	Levensloopbestendige rijwoning	Gemeentelijk beleid
1C	Sociale huur	Rug-aan-rug-woning	Gemeentelijk beleid
1D	Sociale huur ²⁸	Appartementen	€ 17.500,00 per woning
1E	Sociale huur ²⁹	Appartementen	€ 20.000,00 per woning
2	Sociale koop	Rijwoning	€ 485,00 per m ² kavel
3	Sociale koop	Rug-aan-rugwoning	€ 485,00 per m ² kavel
4	Sociale koop	Levensloopbestendige rijwoning	€ 505,00 per m ² kavel
5	Sociale koop	Tiny houses	€ 350,00 per m ² kavel ³⁰
6	Betaalbare koop	Rijwoning	€ 510,00 per m ² kavel
7	Betaalbare koop	Levensloopbestendige rijwoning	€ 465,00 per m ² kavel
8	Middeldure huur	Zorgappartementen	€ 40.000,00 per woning
9	Dure koop	Patiowoning	€ 370,00 per m ² kavel
11	Dure koop	Twee-onder-één-kapwoning	€ 375,00 per m ² kavel
12	Dure koop	Vrije bouw	€ 350,00 per m ² kavel

Nuland, 9 januari 2024

De taxateurs,

²⁸ Tot 2^e aftoppingsgrens (< € 693,60 per maand).

²⁹ Tot liberalisatiegrens (< € 808,06 per maand).

³⁰ Inclusief mandelig terrein. Mocht enkel de footprint uitgegeven wordt dient de uitgifteprijsen herzien te worden.

6. BIJLAGEN

1. Kadastrale informatie
2. Ruimtegebruik plangebied De Bunders (d.d. 8 januari 2024)
3. Grondgebruikkaart exploitatiegebied De Bunders (d.d. 21 december 2023)
4. Analyse programma De Bunders
5. Funda Vraagscan – koopwoningen Heesch (d.d. 15 december 2023)
6. Funda Vraagscan – huurwoningen Heesch (d.d. 15 december 2023)
7. Referentietransacties rij-/tussenwoningen
8. Referentietransacties kleine woningen regio Heesch
9. Huurreferenties appartementen
10. Referentietransacties twee-onder-één-kapwoningen
11. R2d1 – Residuele grondwaardeberekening

BIJLAGE 1



BETREFT

Heesch F 482

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821151

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heesch F 482](#)

Kadastrale objectidentificatie : 041350048270000

Kadastrale grootte 8.330 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 163134 - 415350

Omschrijving Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 57903/18](#)

Ingeschreven op 12-02-2010 om 13:59

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 486	
	Kadastrale objectidentificatie : 041350048670000	
Kadastrale grootte	780 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163070 - 415265	
Omschrijving	Terrein (natuur)	
Koopsom	€ 35.000	Koopjaar 2013
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63477/11	Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Geboorteland	Nederland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	



BETREFT

Heesch F 486

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821184

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63477/11](#)

Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heesch F 519](#)

Kadastrale objectidentificatie : 041350051970000

Kadastrale grootte 4.870 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 163122 - 415252

Omschrijving Terrein (natuur)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82166/00017](#)

Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige stukken [Hyp4 82591/00067](#)

Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

[Hyp4 82559/00111](#)

Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 99/100

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80219/141](#)

Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Heesch F 519

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821202

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 3

Betrokken
samenwerkingsverband

Adres

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/200

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80219/141](#)

Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken
samenwerkingsverband

Adres

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/200

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80219/141](#)

Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken
samenwerkingsverband

Adres

5



BETREFT

Heesch F 519

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821202

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

3 van 3

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 672	
	Kadastrale objectidentificatie : 041350067270000	
Locatie	Bunderstraat 1 5384 TE Heesch	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1721010000011695	
Kadastrale grootte	5.330 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163009 - 415300	
Omschrijving	Wonen Terrein (grasland)	
Herinrichtingsrente	€ 4,56	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 512	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Bernheze	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	



BETREFT

Heesch F 672

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821224

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 14981/52 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 20-04-2000

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)[Hyp4 10704/23 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 12-01-1994

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde ~

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 09-12-1988

Aanvullende stukken [Hyp4 68323/22](#)

Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)[Hyp4 14981/52 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 20-04-2000

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)[Hyp4 10704/23 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 12-01-1994

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Heesch F 673	
Kadastrale objectidentificatie : 041350067370000	
Locatie	Zoggelsestraat 59 5384 VD Heesch Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1721010000008332
Kadastrale grootte	2.970 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163028 - 415351
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin
Koopsom	€ 550.000
Koopjaar	2019
Herinrichtingsrente	€ 2,54
Eindjaar	2027
Ontstaan uit	Heesch F 512

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017 Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067 Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111 Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Publiekrechtelijke beperking Besluit monument, Gemeentewet	
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79292/00138 Ingeschreven op 15-10-2020 om 10:56
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	



BETREFT

Heesch F 673

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75925/40	Ingeschreven op 02-07-2019 om 11:25
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren	te	
Geboorteland	Nederland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	(ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75925/40	Ingeschreven op 02-07-2019 om 11:25
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren	te	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	(ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 747	
	Kadastrale objectidentificatie: 041350074770000	
Kadastrale grootte	2.900 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163086 - 415321	
Omschrijving	Recreatie - sport	
	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 35.000	Koopjaar 2013
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 12,13	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 484	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Betrokken bestuursorgaan		
Datum in werking	14-09-2021	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021	
Overige stukken	Hyp4 82591/67	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021	
	Hyp4 82559/111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63477/11	Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren	te	



BETREFT	Heesch F 747		
UW REFERENTIE	1016.1221		
GELEVERD OP	23-08-2023 - 07:39	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11159548779
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	22-08-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	22-08-2023 - 14:59
BLAD	2 van 2		

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63477/11](#)

Ingeschreven op 28-10-2013 om 10:09

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te HEESCH

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 748	
	Kadastrale objectidentificatie : 041350074870000	
Kadastrale grootte	2.800 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163084 - 415236	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Herinrichtingsrente	€ 13,07	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 484	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9633/50 Eindhoven	Ingeschreven op 03-12-1991
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 946
Kadastrale objectidentificatie : 041350094670000	
Kadastrale grootte	1.980 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163049 - 415262
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Heesch F 485

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60354/109	Ingeschreven op 19-08-2011 om 11:52
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Geboorteland	Nederland	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 947
Kadastrale objectidentificatie : 041350094770000	
Kadastrale grootte	1.905 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163047 - 415206
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Heesch F 485

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60354/109	Ingeschreven op 19-08-2011 om 11:52
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	(ten tijde van verkrijging)	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 965		
	Kadastrale objectidentificatie : 041350096570000		
Kadastrale grootte	12.240 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	163046 - 415800		
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch)		
	Erf - tuin		
Koopsom	€ 1.045.000	Koopjaar	2014
Herinrichtingsrente	€ 8,80	Eindjaar	2027
Ontstaan uit	Heesch F 412		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op	16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op	17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op	12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64540/116	Ingeschreven op	01-07-2014 om 09:00
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren		te	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			



BETREFT

Heesch F 965

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821321

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1074
	Kadastrale objectidentificatie: 041350107470000
Kadastrale grootte	3.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163283 - 415684
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Heesch F 1073

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	
Datum in werking	14-09-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/17
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021
Overige stukken	Hyp4 82591/67
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 11-11-2021
	Hyp4 82559/111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Datum kenbaarheid: 14-09-2021

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 40379/185 Eindhoven	Ingeschreven op 14-07-2005 om 09:00
	Hyp4 8581/1 Eindhoven	Ingeschreven op 09-12-1988
Aanvullende stukken	Hyp4 68323/22	Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 14981/52 Eindhoven	Ingeschreven op 20-04-2000
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
	Hyp4 10704/23 Eindhoven	Ingeschreven op 12-01-1994
	Is aanvulling op Hyp4 8581/1 Eindhoven	
Naam gerechtigde		
Adres		



BETREFT

Heesch F 1074

UW REFERENTIE

1016.1221

GELEVERD OP

23-08-2023 - 07:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11159548808

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

22-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-08-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Postadres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1097
	Kadastrale objectidentificatie : 041350109770000
Kadastrale grootte	8.825 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163138 - 415590
Ontstaan uit	Heesch F 463

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017
	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Overige stukken	Hyp4 82591/00067
	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
	Hyp4 82559/00111
	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
Overige aantekening	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	27-01-2022
Betrokken persoon	
Betrokken persoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81815/100
	Ingeschreven op 27-07-2021 om 13:27
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG

RECHTEN

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15592/30 Eindhoven
	Ingeschreven op 18-04-2001
Naam gerechtigde	



BETREFT	
Heesch F 1097	
UW REFERENTIE	
WebservicesNI	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
24-07-2023 - 15:28	S11157821352
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
21-07-2023 - 14:59	21-07-2023 - 14:59
BLAD	
2 van 2	

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 09-12-1988

Aanvullende stukken [Hyp4 68323/22](#)

Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

[Hyp4 14981/52 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 20-04-2000

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

[Hyp4 10704/23 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 12-01-1994

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 09-12-1988

Aanvullende stukken [Hyp4 68323/22](#)

Ingeschreven op 25-05-2016 om 11:38

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

[Hyp4 14981/52 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 20-04-2000

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

[Hyp4 10704/23 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 12-01-1994

Is aanvulling op [Hyp4 8581/1 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1284	
	Kadastrale objectidentificatie : 041350128470000	
Kadastrale grootte	18.858 m²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Meettarief verschuldigd	Ja	
Coördinaten	163063 - 415582	
Herinrichtingsrente	€ 1,82	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 1022	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9888/22 Eindhoven	Ingeschreven op 01-07-1992
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	



BETREFT	Heesch F 1284	
UW REFERENTIE	WebservicesNI	
GELEVERD OP	24-07-2023 - 15:28	PRODUCTIEORDERNUMMER S11157821374
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	21-07-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 21-07-2023 - 14:59
BLAD	2 van 2	

Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Einddatum	27-01-2022	
Betrokken (rechts)persoon		
Adres		
Statutaire zetel		
KvK-nummer	(Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 78043/00042 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 11-05-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81815/20 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	Ingeschreven op 27-07-2021 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1287
	Kadastrale objectidentificatie : 041350128770000
Kadastrale grootte	1.331 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	163167 - 415589
Ontstaan uit	Heesch F 1075

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Overige aantekening	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Einddatum	27-01-2022	
Betrokken persoon		
Betrokken persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81815/100	Ingeschreven op 27-07-2021 om 13:27
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70497/175	Ingeschreven op 18-04-2017 om 13:59
Naam gerechtigde		



BETREFT

Heesch F 1287

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821404

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres

Geboren		te
Geboorteland		Nederland
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat		Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1327	
	Kadastrale objectidentificatie : 041350132770000	
Kadastrale grootte	19.960 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	163224 - 415567	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.656.700	Koopjaar 2022
Herinrichtingsrente	€ 100,67	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 1066	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83709/94	Ingeschreven op 25-02-2022 om 13:51
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde		
Adres		
Statutaire zetel		



BETREFT

Heesch F 1327

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:29

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821426

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Betrokken
samenwerkingsverband****Adres****KvK-nummer** (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)**Aandeel** 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 83709/94](#)**Ingeschreven op** 25-02-2022 om 13:51

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde**Adres****Postadres****Statutaire zetel****KvK-nummer** (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Betrokken
samenwerkingsverband****Adres****KvK-nummer** (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Heesch F 1509	
	Kadastrale objectidentificatie : 041350150970000	
Locatie	Zoggelsestraat 53 5384 VD Heesch	
	Verblijfsobject ID: 1721010000014898	
Kadastrale grootte	10.274 m²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Meettarief verschuldigd	Ja	
Coördinaten	163199 - 415307	
Herinrichtingsrente	€ 51,83	Eindjaar 2027
Ontstaan uit	Heesch F 481	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00017	Ingeschreven op 16-09-2021 om 11:09
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 82591/00067	Ingeschreven op 17-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
	Hyp4 82559/00111	Ingeschreven op 12-11-2021 om 10:01
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69719/188	Ingeschreven op 23-12-2016 om 09:30
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		te
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		



BETREFT

Heesch F 1509

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

24-07-2023 - 15:29

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157821441

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

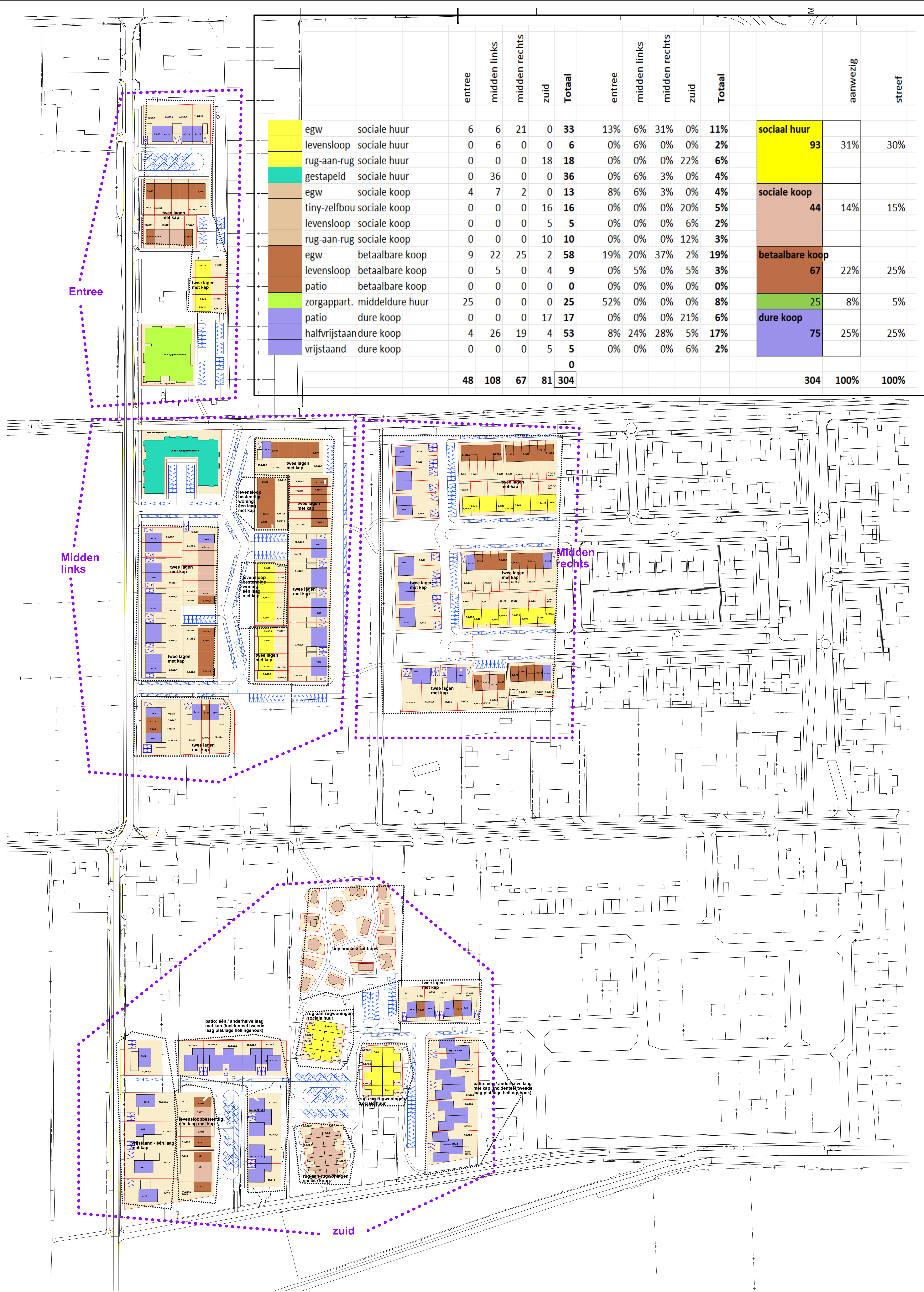
21-07-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

BIJLAGE 2



BIJLAGE 3



7506

Perceelsnummer

Kadastrale perceelgrens

Grens kostenverhaalsgebied

	Oppervlakte
Uitgeefbaar	48.202
Groen	26.349
Verharding (rijweg)	15.702
Verharding (voetpad)	7.172
Verharding (Fietspad)	507
Parkeren	4.717
	102.649 m2

Woningen Entree

Sociale huur, eengezinswoning (6)

Betaalbare huur, zorgappartementen (1)

Sociale koop, eengezinswoning (4)

Betaalbare koop, eengezinswoning (9)

Dure koop, half vrijstaand (4)

Woningen Midden-links

Sociale huur, eengezinswoning (6)

Sociale huur, levensloop (6)

Sociale huur, gestapeld (1)

Sociale koop, eengezinswoning (7)

Betaalbare koop, eengezinswoning (22)

Betaalbare koop, levensloop (5)

Dure koop, half vrijstaand (26)

Woningen Midden-rechts

Sociale huur, eengezinswoning (21)

Sociale koop, eengezinswoning (2)

Betaalbare koop, eengezinswoning (25)

Dure koop, half vrijstaand (19)

Woningen Zuid

Sociale huur, rug-aan-rug (18)

Sociale koop, levensloop (5)

Sociale koop, rug-aan-rug (10)

Sociale koop, tiny-zelfbouw (16)

Betaalbare koop, eengezinswoning (2)

Betaalbare koop, levensloop (4)

Dure koop, patio (17)

Dure koop, half vrijstaand (4)

Dure koop, vrijstaand (5)

0 20 Meters

Gemeente Bernheze

Kostenverhaalsregels De Bunders

Grondgebruik

Renswoude GIS

Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58799
E info@renswoudegis.nl
W www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 1 500

Formaat: A1

Datum: 11 december 2023

Projectnr. 1016.1222

idn-nummer

Tek/versie nr. EXPL002

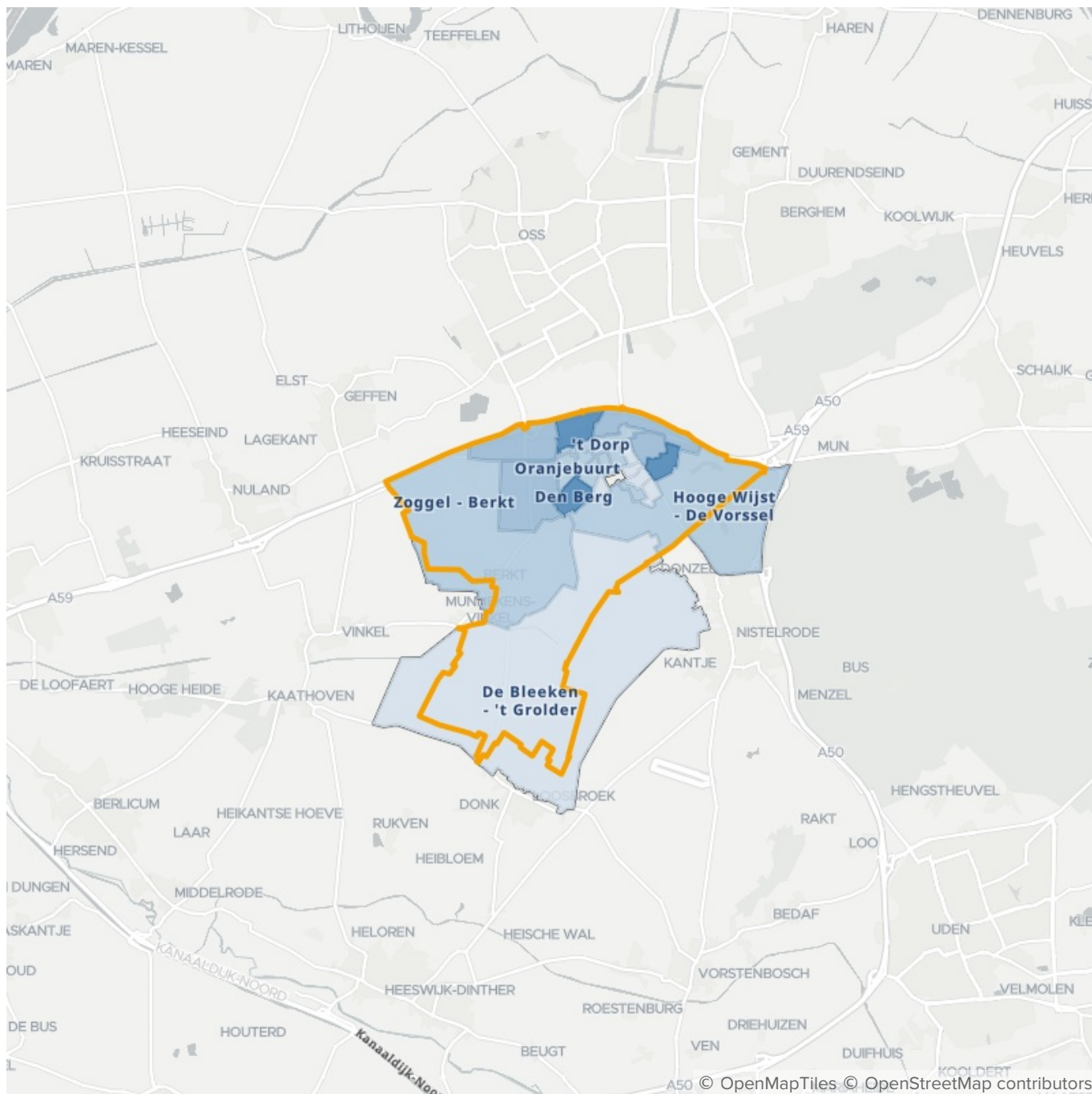
BIJLAGE 4

Analyse programma

Dossier	Uitgifteprijsen De Bunders
Datum	8 januari 2024
Versie	1016.1221-T2d1x
Status	Definitief

#	Segment	Type woning	BVO gem.	Aantal won.	Kavelopp totaal	Kavelopp gem.
1A	Sociale huur	Rijwoning		33	4328,0	131
1B	Sociale huur	Levensloopbestendige rijwoning		6	903,0	151
1C	Sociale huur	Rug-aan-rug-woning		18	1759,0	98
1D	Sociale huur	Appartementen		18		
1E	Sociale huur	Appartementen		18	1637,0	45
2	Sociale koop	Rijwoning	120	13	1396,0	107
3	Sociale koop	Rug-aan-rug-woning	75	10	897,0	90
4	Sociale koop	Levensloopbestendige rijwoning	104	5	723,0	145
5	Sociale koop	Tiny houses		16	3694,0	231
6	Betaalbare koop	Rijwoning	130	58	8099,0	140
7	Betaalbare koop	Levensloopbestendige rijwoning	104	9	1617,0	180
8	Middeldure huur	Zorgappartementen	75	25	1329,0	53
9	Dure koop	Patiowoning	109	17	5350,0	315
10	Dure koop	Twee-onder-één-kapwoning	150	53	13648,0	258
11	Dure koop	Vrije bouw	144	5	2821,0	564
Totaal				304	48201	

BIJLAGE 5



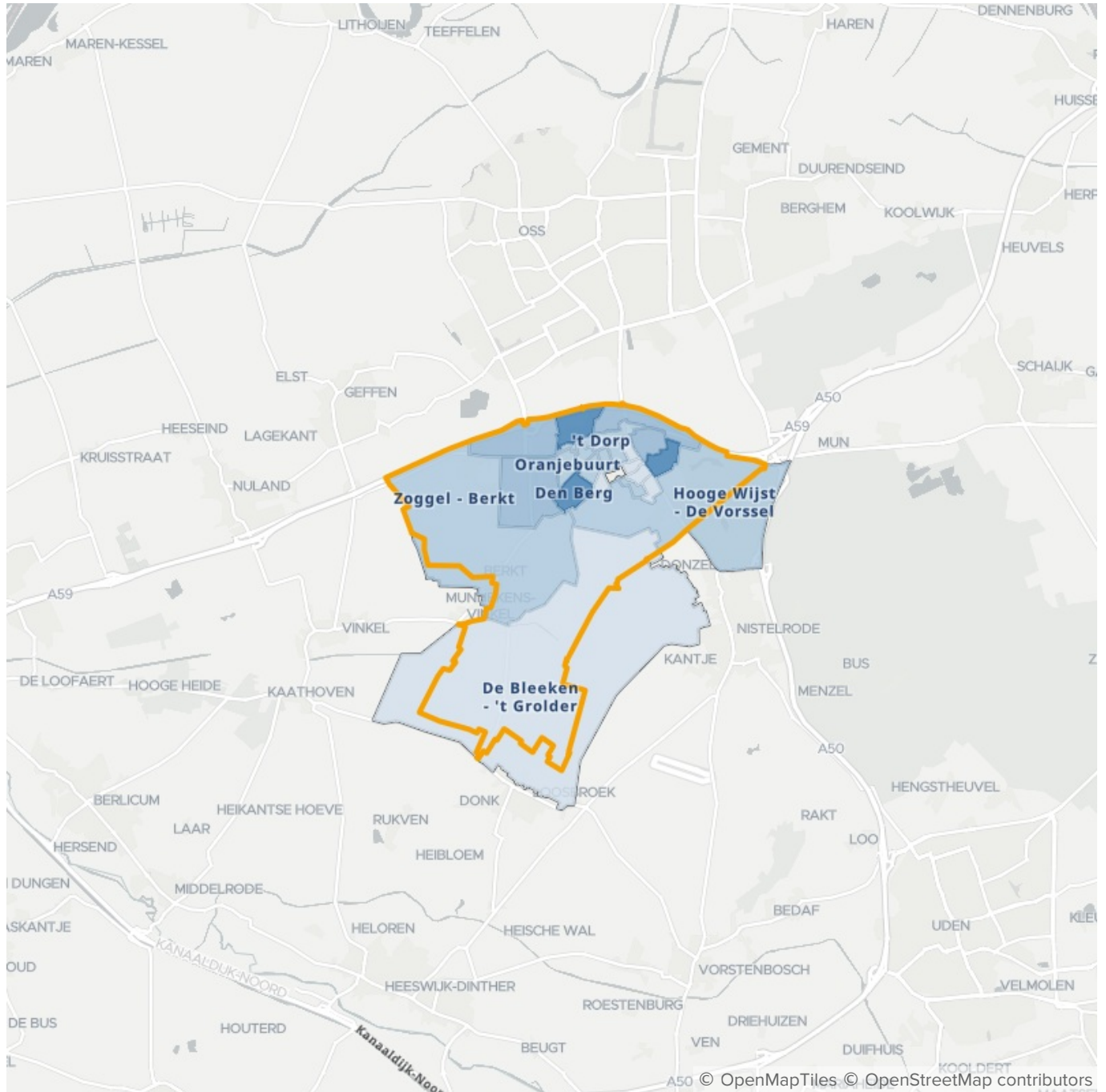
Vraagscan

Scan voor Heesch: koop • woonhuis

15 December 2023

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



Heesch

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen op basis van uw selectiecriteria.

 **1,052 serieuze zoekers**

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

 **58 te koop**

Het aantal vergelijkbare woonhuizen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

 **52 verkocht**

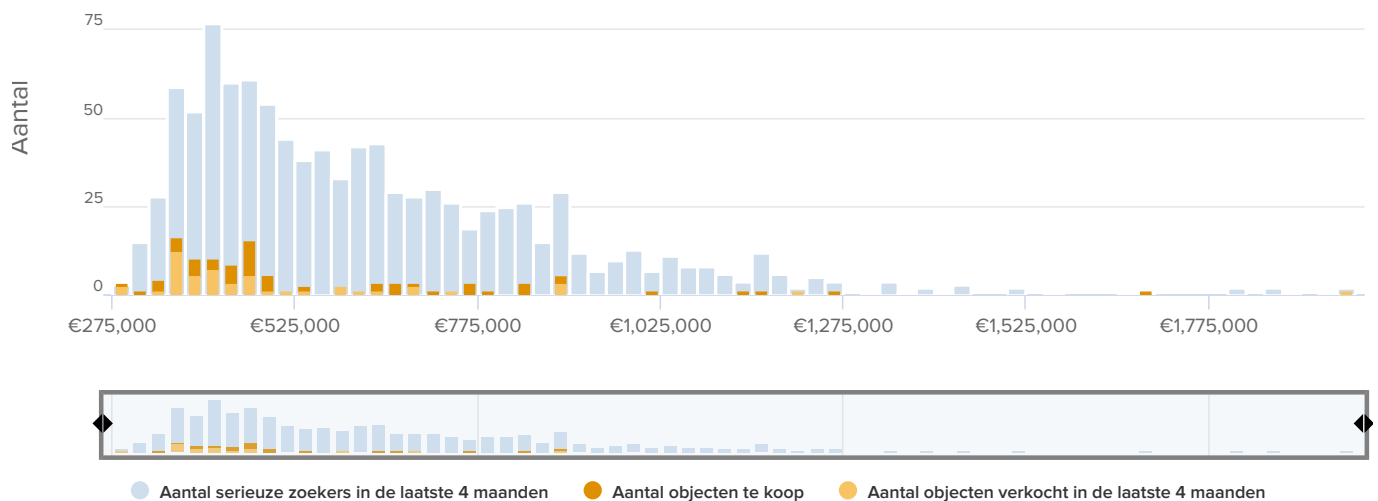
Het aantal vergelijkbare woonhuizen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

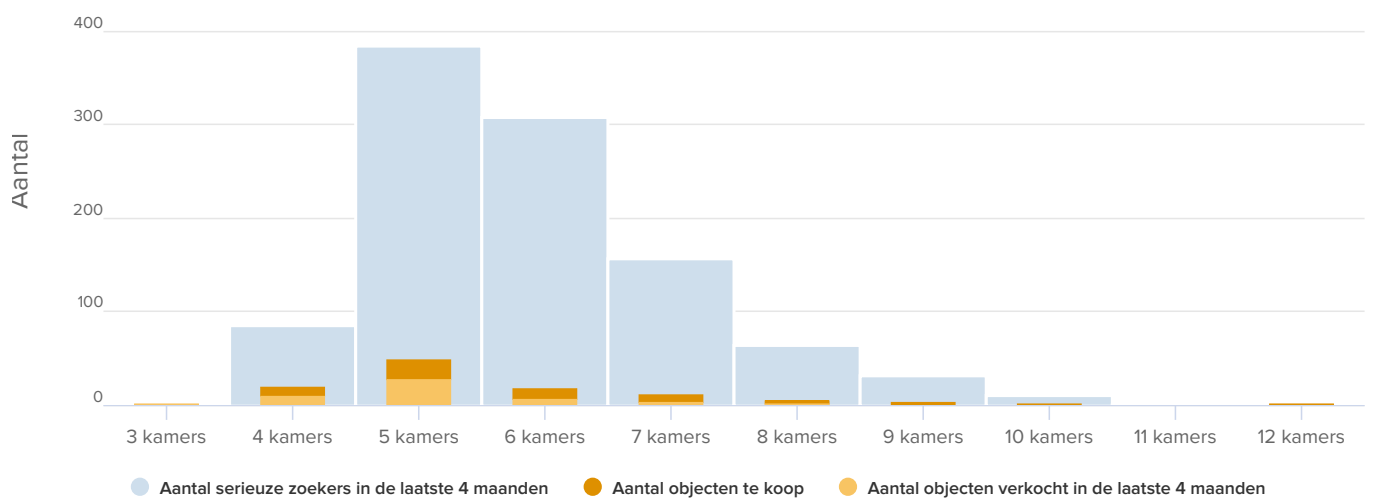
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



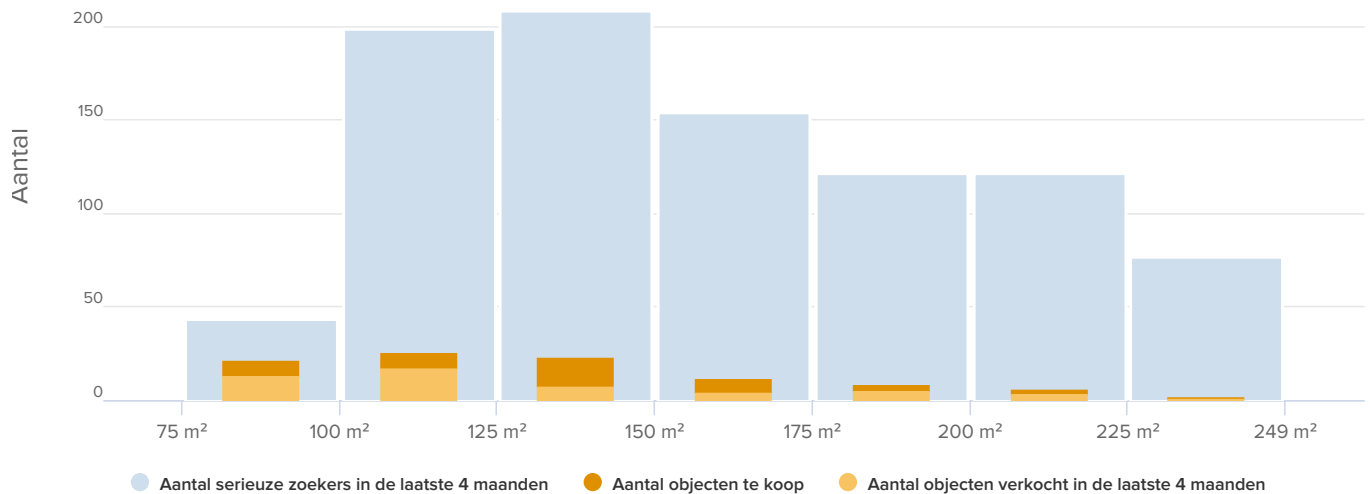
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



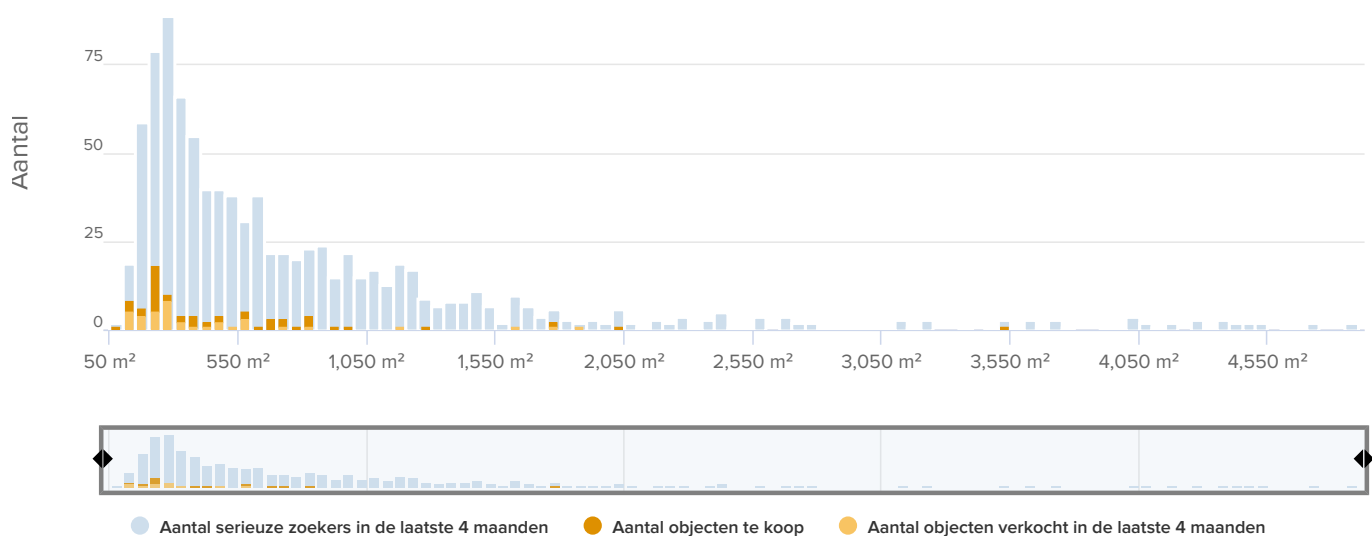
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



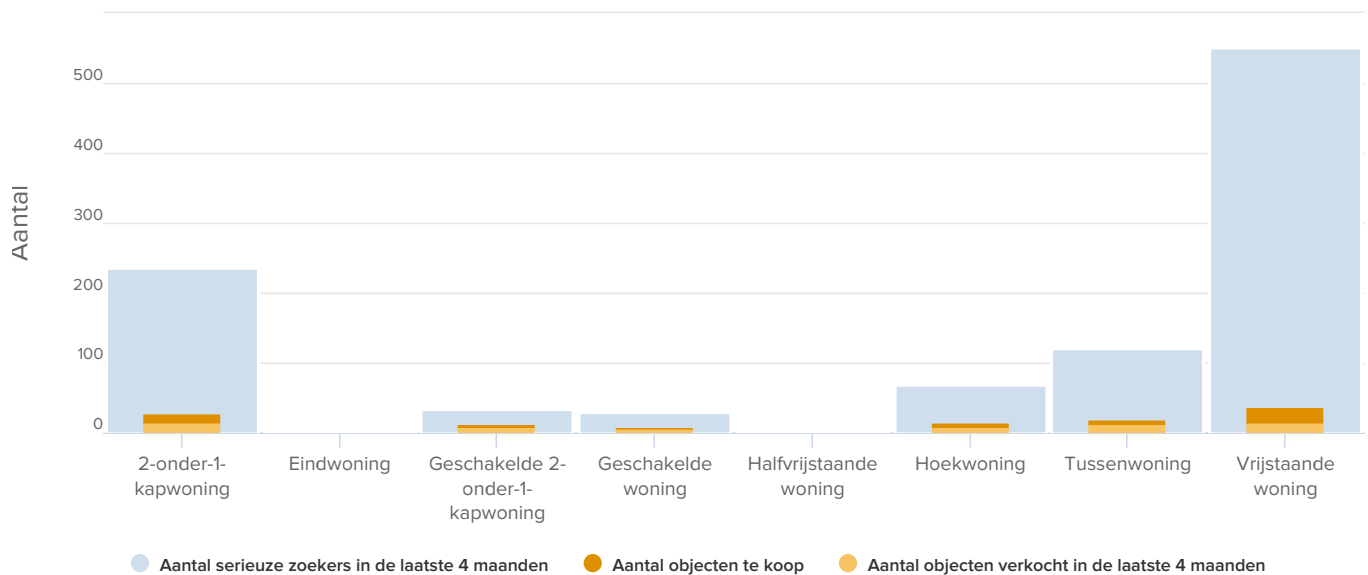
Serieuze zoekers per perceeloppervlakte

Welke perceeloppervlakte heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Uw makelaar

Gloudemans B.V.

Bezoek- en postadres

Dorpstraat 28
5391AW Nuland

Telefoon

073 6413312

E-mail

info@gloudemans.nl

Website

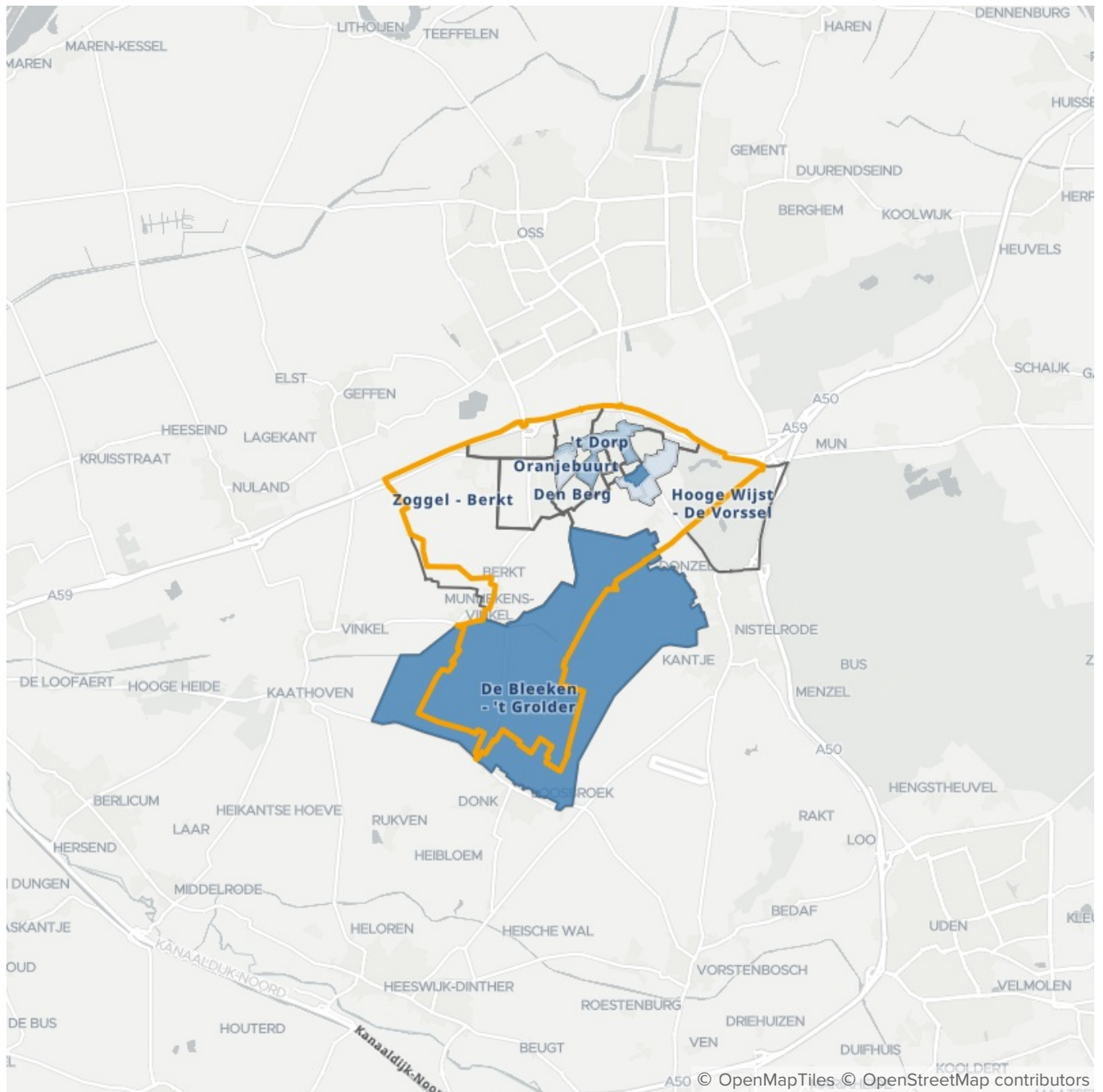
<http://www.gloudemans.nl>



NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron.
Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontlenen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.

BIJLAGE 6



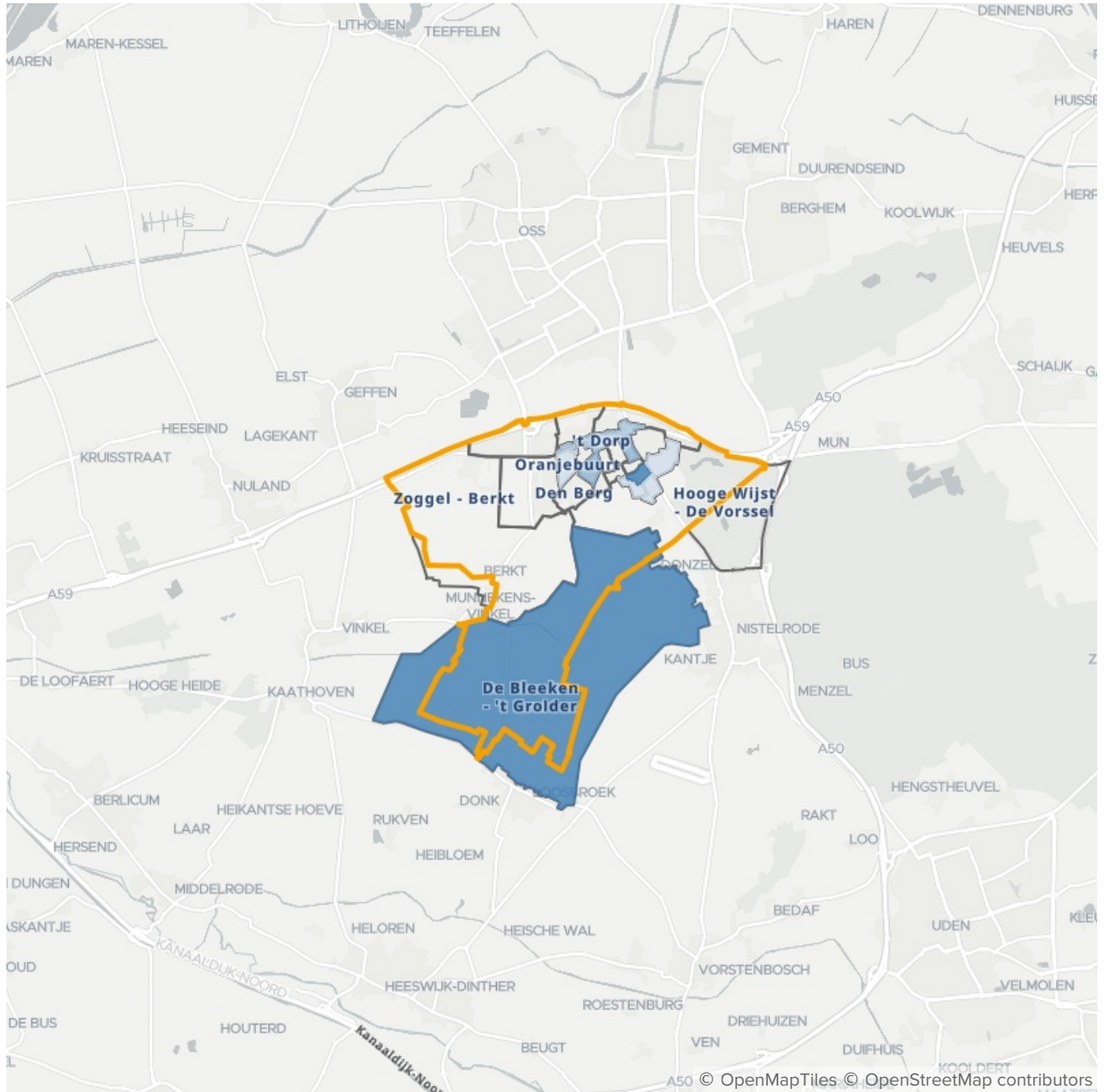
Vraagscan

Scan voor Heesch: huur • appartement

15 December 2023

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



Heesch

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van appartementen op basis van uw selectiecriteria.

 **186 serieuze zoekers**

Het aantal mensen dat vergelijkbare appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te huren. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

 **0 te huur**

Het aantal vergelijkbare appartementen dat nu te huur staat

Het getoonde getal omvat alle appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

 **0 verhuurd**

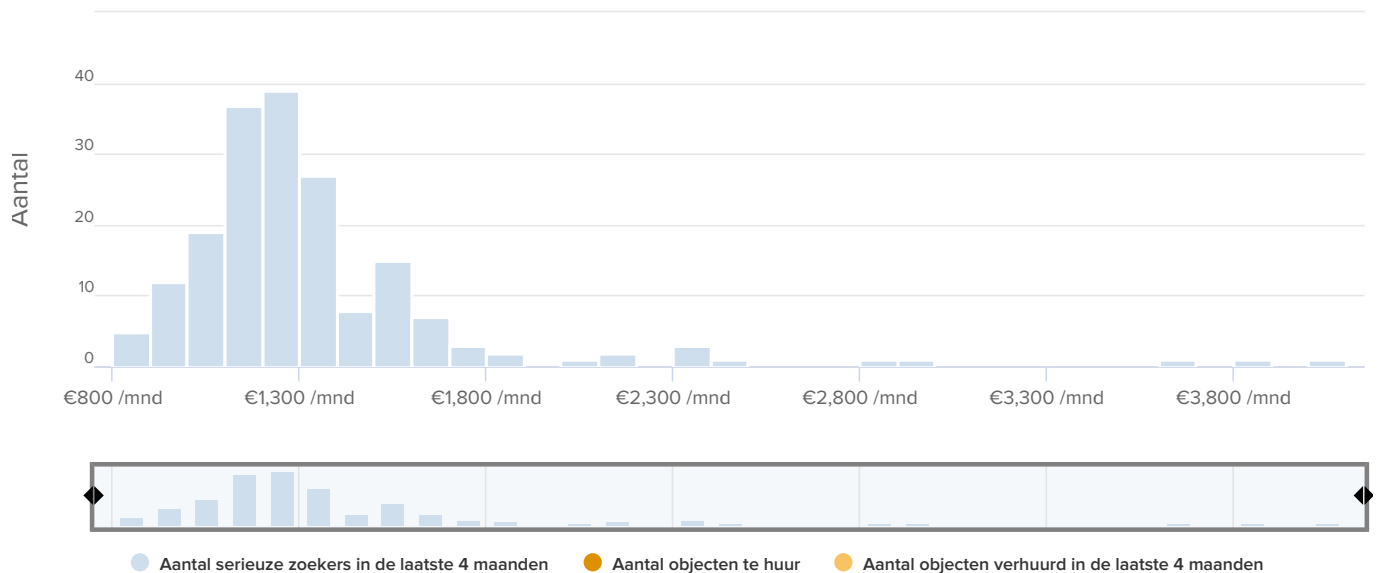
Het aantal vergelijkbare appartementen dat de laatste 4 maanden is verhuurd

Het getoonde getal omvat alle appartementen die de afgelopen 4 maanden verhuurd zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

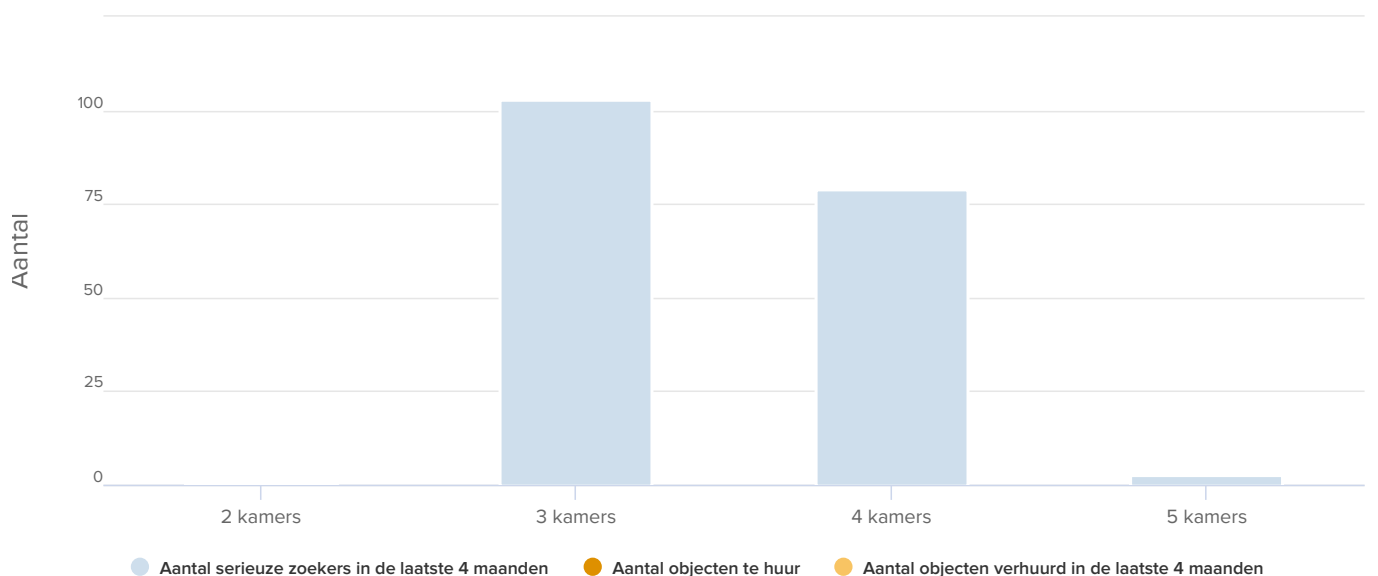
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



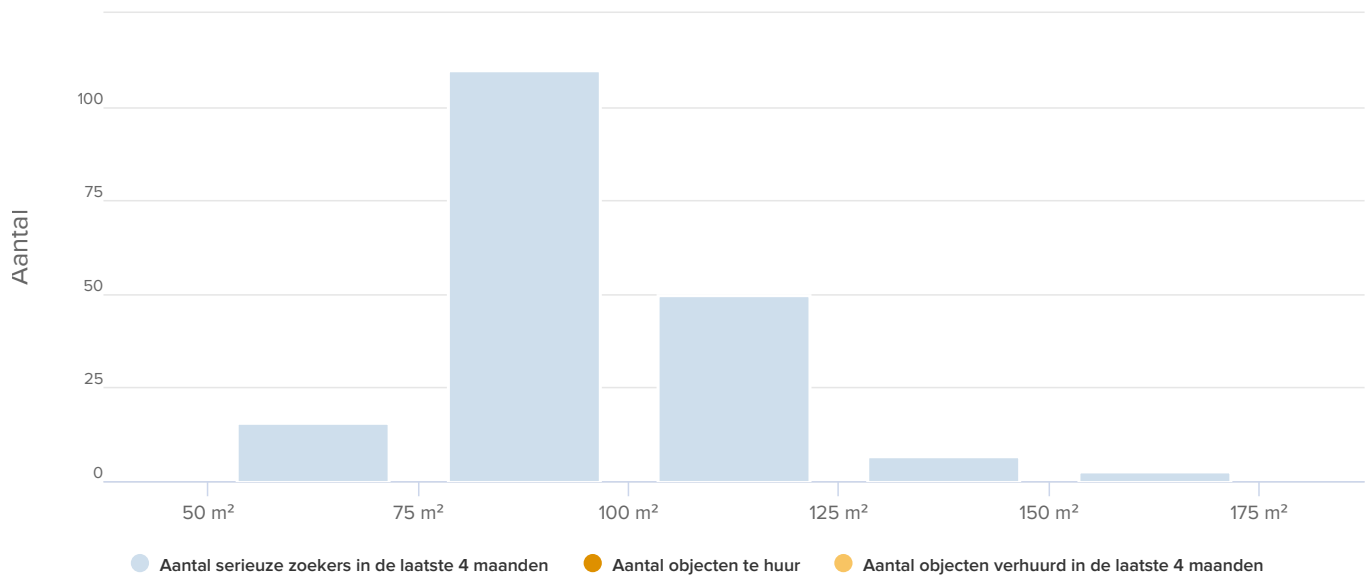
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



Uw makelaar

Gloudemans B.V.

Bezoek- en postadres

Dorpstraat 28
5391AW Nuland

Telefoon

073 6413312

E-mail

info@gloudemans.nl

Website

<http://www.gloudemans.nl>



NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron.
Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontleen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.

BIJLAGE 7

Rij-/tussenwoningen

Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode	Type woning
Tussenwoning type J	326	5384	HEESCH	€ 280.000	€ 3.111	31-01-2023	48	90	107	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type J	327	5384	HEESCH	€ 280.000	€ 3.111	03-02-2023	51	90	90	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type J	328	5384	HEESCH	€ 280.000	€ 3.111	06-02-2023	54	90	105	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type J	329	5384	HEESCH	€ 280.000	€ 3.111	27-01-2023	44	90	107	2024	Tussenwoning
Struisgras	23	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	23-01-2023	54	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	25	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	24-01-2023	55	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	27	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	23-01-2023	54	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	33	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	30-01-2023	61	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	37	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	23-01-2023	54	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	35	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	25-01-2023	56	102	115	2023	Tussenwoning
Tussenwoning type L	332	5384	HEESCH	€ 349.000	€ 3.144	07-02-2023	55	111	118	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V3	9	5384	HEESCH	€ 275.000	€ 3.618	06-10-2023	40	76		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V3	10	5384	HEESCH	€ 275.000	€ 3.618	28-09-2023	32	76		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V2	2	5384	HEESCH	€ 360.000	€ 3.789	25-09-2023	29	95		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V2	3	5384	HEESCH	€ 360.000	€ 3.789	06-10-2023	40	95		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V2	5	5384	HEESCH	€ 360.000	€ 3.789	12-10-2023	46	95		2024	Tussenwoning
Gemiddeld					€ 3.347		48	95	111		

Rij-/tussenwoningen (na correctie)

Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak	Periode	Type woning
Tussenwoning type J	326	5384	HEESCH	€ 310.000	€ 3.444	31-01-2023	48	90	107	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type J	327	5384	HEESCH	€ 310.000	€ 3.444	03-02-2023	51	90	90	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type J	328	5384	HEESCH	€ 310.000	€ 3.444	06-02-2023	54	90	105	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type J	329	5384	HEESCH	€ 310.000	€ 3.444	27-01-2023	44	90	107	2024	Tussenwoning
Struisgras	23	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	23-01-2023	54	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	25	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	24-01-2023	55	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	27	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	23-01-2023	54	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	33	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	30-01-2023	61	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	37	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	23-01-2023	54	102	115	2023	Tussenwoning
Struisgras	35	5384 PE	HEESCH	€ 329.000	€ 3.225	25-01-2023	56	102	115	2023	Tussenwoning
Tussenwoning type L	332	5384	HEESCH	€ 349.000	€ 3.144	07-02-2023	55	111	118	2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V3	9	5384	HEESCH	€ 305.000	€ 4.013	06-10-2023	40	76		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V3	10	5384	HEESCH	€ 305.000	€ 4.013	28-09-2023	32	76		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V2	2	5384	HEESCH	€ 360.000	€ 3.789	25-09-2023	29	95		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V2	3	5384	HEESCH	€ 360.000	€ 3.789	06-10-2023	40	95		2024	Tussenwoning
Tussenwoning type V2	5	5384	HEESCH	€ 360.000	€ 3.789	12-10-2023	46	95		2024	Tussenwoning
Gemiddeld					€ 3.479		48	95	111		

BIJLAGE 8

Kleine woningen regio Heesch

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs / huur	Transactieprij per m2	Ondertekening akte	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Perceel oppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort OG	Type woning
Smalstraat	25	C	5341 TW	OSS	Kosten koper	€ 160.000	€ 2.963	10-08-2020	15	54	0		2006 Appartement	portiekflat
Smalstraat	25	A	5341 TW	OSS	Kosten koper	€ 172.000	€ 4.195	29-04-2021	17	41	0		2006 Appartement	portiekflat
Havikstraat	50		5348 XZ	Oss	Kosten koper	€ 172.500	€ 2.464	08-07-2020	21	70	120		1952 Woonhuis	Tussenwoning
Nieuwe Hescheweg	80	E	5342 EX	OSS	Kosten koper	€ 181.500	€ 3.025	28-09-2020	32	60	0		1976 Appartement	galerijflat
Landweerstraat-Noord	65		5348 EB	OSS	Kosten koper	€ 200.000	€ 2.857	13-10-2020	20	70	170		1952 Woonhuis	Tussenwoning
Landweerstraat-Noord	61		5348 EB	Oss	Kosten koper	€ 235.000	€ 3.357	28-10-2021	52	70	174		1952 Woonhuis	Tussenwoning
Buizerdstraat	15		5348 XN	OSS	Kosten koper	€ 235.120	€ 3.359	08-11-2021	20	70	142		1952 Woonhuis	Tussenwoning
Dennenweg	9	A	5351 PT	BERGHEM	Kosten koper	€ 250.000	€ 3.571	24-04-2021	163	70	1125		1959 Woonhuis	Vrijstaande woning
Koekruid	12		5351 KJ	BERGHEM	Kosten koper	€ 257.000	€ 3.954	10-12-2020	1	65	156		2012 Woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Speenkruid	33		5351 KC	BERGHEM	Kosten koper	€ 262.100	€ 4.032	18-05-2020	21	65	165		2014 Woonhuis	Vrijstaande woning
Burgemeester Woltersstraat	15	13	5384 KS	HEESCH	Vrij op naam	€ 309.000	€ 4.754	28-10-2022	102	65	142		2022 Woonhuis	Hoekwoning
Asterstraat	3		5342 BL	OSS	Kosten koper	€ 315.000	€ 4.632	28-10-2021	24	68	130		1938 Woonhuis	Geschakelde woning
Fluitenkruid	15		5351 KK	BERGHEM	Kosten koper	€ 405.000	€ 6.231	29-07-2021	14	65	169		2017 Woonhuis	Vrijstaande woning
Fluitenkruid	9		5351 KK	BERGHEM	Kosten koper	€ 405.000	€ 6.231	09-03-2022	27	65	159		2017 Woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Fluitenkruid	15		5351 KK	BERGHEM	Kosten koper	€ 420.000	€ 6.462	26-09-2022	19	65	169		2017 Woonhuis	Vrijstaande woning
Gemiddeld						€ 265.281			37	64	188		1986	

BIJLAGE 9

Huurappartementen

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Bouwjaar / Periode	Soort OG
Nistelrodeseweg	1	E	5384 BA	HEESCH	€ 920	€ 16	25-07-2022	14	56	2019	Appartement
Nistelrodeseweg	1	A	5384 BA	HEESCH	€ 950	€ 17	28-09-2022	29	56	2019	Appartement
Nistelrodeseweg	1	V	5384 BA	HEESCH	€ 960	€ 17	17-11-2022	23	58	2019	Appartement
Schoonstraat	20		5384 AN	HEESCH	€ 1.100	€ 13	27-02-2023	41	86	2011	Appartement
Schoonstraat	20	S	5384 AN	HEESCH	€ 1.150	€ 13	01-03-2023	43	92	2011	Appartement
't Dorp	3	U	5384 MA	HEESCH	€ 965	€ 13	08-08-2023	30	73	2018	Appartement
Gemiddeld						€ 15		30	70	2016	

BIJLAGE 10

Twee-onder-één-kapwoning

Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Dagen op de markt	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode	Type woning
Twee-onder-een-kapwoning	32	5384	HEESCH	€ 465.000	€ 3.523	13-01-2023	50	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Twee-onder-een-kapwoning	33	5384	HEESCH	€ 465.000	€ 3.523	03-04-2023	130	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Twee-onder-een-kapwoning	34	5384	HEESCH	€ 465.000	€ 3.523	09-02-2023	77	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Twee-onder-een-kapwoning	35	5384	HEESCH	€ 465.000	€ 3.523	31-01-2023	68	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Twee-onder-een-kapwoning	36	5384	HEESCH	€ 468.000	€ 3.545	08-03-2023	104	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Twee-onder-een-kapwoning	31	5384	HEESCH	€ 475.000	€ 3.146	12-01-2023	49	151	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Tweekapper XL	16	5384	HEESCH	€ 540.000	€ 3.750	28-04-2023	24	144	382	2023	2-onder-1-kapwoning
Van den Akker-erf	8	5384 TT	HEESCH	€ 556.200	€ 3.588	14-06-2023	19	155	232	2022	2-onder-1-kapwoning
Tweekkapper type E7	46	5384	HEESCH	€ 421.000	€ 3.395	10-08-2023	127	124	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Tweekkapper type E7	47	5384	HEESCH	€ 421.000	€ 3.395	18-08-2023	135	124	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Tweekkapper type E8	49	5384	HEESCH	€ 450.000	€ 3.409	05-10-2023	183	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Tweekkapper type E8	52	5384	HEESCH	€ 450.000	€ 3.409	11-08-2023	128	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Tweekkapper type E8	54	5384	HEESCH	€ 465.000	€ 3.523	05-10-2023	183	132	0	2023	2-onder-1-kapwoning
Gemiddeld					€ 3.481		98	135		2023	

BIJLAGE 11

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Gemeente Bernheze / Uitgifteprijsen De Bunders
Datum	8 januari 2024
Versie	1016.1221-R2d1
Status	Definitief

	Sociale koop (< € 295.000 v.o.n. + € 15.000 NOM)			Betaalbare koop (€ 295.000 - € 355.000 v.o.n.)		Middeldure huur	Dure koop (€ 355.000 v.o.n. >)	
Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma								
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Koop	Koop
Type	Rijwoning	Rug-aan-rug-woning	Levensloopbestendige rijwoning	Rijwoning	Levensloopbestendige rijwoning	Appartement	Patiowoning	2 *1 kap
m2 gbo	90	53	73	98	73	53	87	105
vormfactor	0,75	0,70	0,70	0,75	0,70	0,70	0,80	0,70
m2 bvo	120	75	104	130	104	75	109	150
m3	348	218	302	377	302	218	316	435
m2 kavel	107	90	145	140	180	0	315	258
Marktwaarde						<i>Belegingswaarde</i>		
VON-prijs (incl. btw)	€ 310.000,00	€ 228.375,00	€ 302.400,00	€ 351.000,00	€ 316.680,00	€ 257.500,00	€ 436.000,00	€ 446.250,00
per m2 gbo	€ 3.444,44	€ 4.350,00	€ 4.154	€ 3.600,00	€ 4.350,00	€ 4.904,76	€ 5.000,00	€ 4.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 256.198,35	€ 188.739,67	€ 249.917,36	€ 290.082,64	€ 212.809,92	€ 360.330,58	€ 368.801,65
Stichtingskosten								
<i>Bouwkosten</i>	€ 159.000,00	€ 112.500,00	€ 135.200,00	€ 169.000,00	€ 135.200,00	€ 135.000,00	€ 185.300,00	€ 210.000,00
per m2 bvo	€ 1.325,00	€ 1.500,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.400,00
per m3	€ 456,90	€ 517,24	€ 448,28	€ 448,28	€ 448,28	€ 620,69	€ 586,21	€ 482,76
Bijkomende kosten	13%	€ 20.670,00	€ 14.625,00	€ 17.576,00	€ 21.976,00	€ 17.576,00	€ 24.089,00	€ 27.300,00
per m2 bvo	€ 172,25	€ 195,00	€ 169,00	€ 169,00	€ 169,00	€ 234,00	€ 221,00	€ 182,00
per m3	€ 59,40	€ 67,24	€ 58,28	€ 58,28	€ 58,28	€ 80,69	€ 76,21	€ 62,76
Algemene kosten	4%	€ 10.247,93	€ 7.549,59	€ 9.996,69	€ 11.603,31	€ 10.468,76	€ 14.413,22	€ 14.752,07
per m2 bvo	€ 85,40	€ 100,66	€ 96,12	€ 89,26	€ 100,66	€ 113,50	€ 132,23	€ 98,35
per m3	€ 29,45	€ 34,71	€ 33,15	€ 30,78	€ 34,71	€ 39,14	€ 45,60	€ 33,91
Winst & Risico	5%	€ 12.809,92	€ 9.436,98	€ 12.495,87	€ 14.504,13	€ 13.085,95	€ 18.016,53	€ 18.440,08
per m2 bvo	€ 106,75	€ 125,83	€ 120,15	€ 111,57	€ 125,83	€ 141,87	€ 165,29	€ 122,93
per m3	€ 36,81	€ 43,39	€ 41,43	€ 38,47	€ 43,39	€ 48,92	€ 57,00	€ 42,39
Financieringskosten	€ 1.469,38	€ 1.047,72	€ 1.284,07	€ 1.580,99	€ 1.296,81	€ 1.242,49	€ 1.779,12	€ 1.973,55
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	12	12	12	12
Bouwrente	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ 944,65	€ 668,38	€ 803,25	€ 1.004,06	€ 803,25	€ 802,06	€ 1.100,90	€ 1.247,65
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 524,73	€ 379,34	€ 480,82	€ 576,93	€ 493,57	€ 440,43	€ 678,23	€ 725,91
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 45.197	€ 32.659	€ 41.353	€ 49.658	€ 42.428	€ 37.945	€ 58.298	€ 62.466
per m2 bvo	€ 377	€ 435	€ 398	€ 382	€ 408	€ 506	€ 535	€ 416
per m3	€ 130	€ 150	€ 137	€ 132	€ 141	€ 174	€ 184	€ 144
% bijkomende kosten van bouwkosten	28%	29%	31%	29%	31%	28%	31%	30%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 204.197,23	€ 145.159,29	€ 176.552,63	€ 218.658,43	€ 177.627,53	€ 172.945,39	€ 243.597,88	€ 272.465,70
per m2 bvo	€ 1.701,64	€ 1.935,46	€ 1.697,62	€ 1.681,99	€ 1.707,96	€ 2.305,94	€ 2.234,84	€ 1.816,44
per m3	€ 586,77	€ 667,40	€ 585,39	€ 580,00	€ 588,95	€ 795,15	€ 770,64	€ 626,36
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt	nvt	€ 209.263,92	nvt	nvt
Per woning								
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	€ 48.236,08	nvt	nvt
Grondwaarde (excl. btw)	€ 52.001,12	€ 43.580,38	€ 73.364,72	€ 71.424,22	€ 84.091,48	€ 39.864,53	€ 116.732,70	€ 96.335,95
Grondwaarde (excl. btw) (afgerond)	€ 52.000,00	€ 43.500,00	€ 73.500,00	€ 71.500,00	€ 84.000,00	€ 40.000,00	€ 116.500,00	€ 96.500,00
quote	20%	23%	29%	25%	32%	19%	32%	26%
per m2 kavel	€ 485,99	€ 484,23	€ 505,96	€ 510,17	€ 467,17	nvt	€ 370,58	€ 373,40
per m2 kavel (afgerond)	€ 485,00	€ 485,00	€ 505,00	€ 510,00	€ 465,00	nvt	€ 370,00	€ 375,00